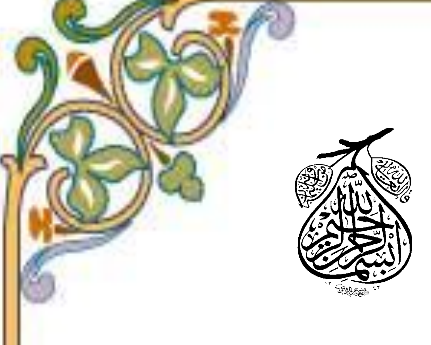



الجمهـــورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



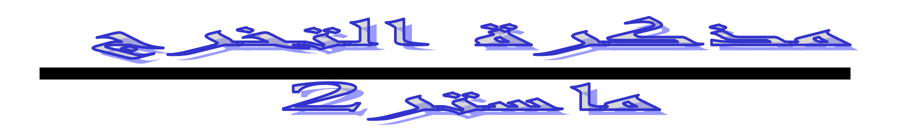
وزارة التعليـــم العالي والبحث العلمي

جامعة الإفريقيــة - أدرار - الإفريقية

كلية: العلوم القانونية والسياسية

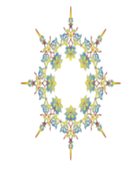
قسم: الحقوق

تخصص: القانون العقاري

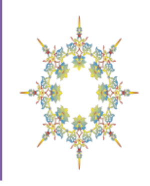


مذكرة التخرج

ماستر 2



# شروط القانونية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر




من إعداد الطالبان :

حجاج عامرة

لحمري مراد

تحت اشراف الدكتور:

حمليل الصالح





الموسم الجامعي : 2012 -2013



# الاهداء

-إلى من طيفها يتبعني ودعواتها تحرسني...إلى نبع الحنان ووصية الرحمان ...ومفتاح الحنان..أمي الحبيبة رحمها الله.

-إلى من علّمتني التحدي، وربتني على مكارم الأخلاق، جدتي العزيزة رحمها الله

-إلى من أمسى تحت التراب بعد أن عان وأعان،رحمه الرحمن الرحيم،وأنزل على قبره شآبيب الرحمة والغفران،والدي

-إلى شقائق النعمان ومنبت الأمان،إخوتي

-إلى كل من علّمني حرفاً،وأسدى لي خدّمة وقدم لي نصيحة.

-إلى كل من علمني إن التضحية في سبيل الله وسام شرف على صدر الأمة.

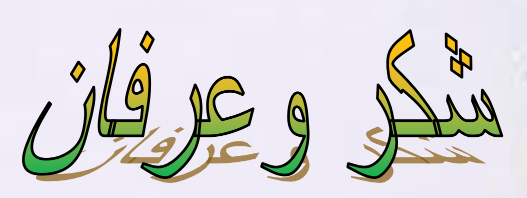
-إلى جميع أحبتي من قريب أو بعيد أو معلم أو صاحب أو جار

-إلى من كان نعم الرفيق ,والذي قاسمني عناء هذا البحث "**مراد**".

-إلى كل من حملهم قلبي و لم يكتبهم قلمي.

-إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد بالمساعدة في إنجاز هذه المذكرة.

**حجاج عامرة**




انطلاقا من قوله تعالى:"ربي أوزعني أن اشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وان اعمل صالحا ترضاه "
إقرار واعترافا بالجميل نتقدم بالشكر والعرفان للذي لا تعد نعمه ولا تحصى فان قلبنا يخزانه سجدا جل وعلا أولا وأخرا ممهد السبل وموفق المساعي وانطلاقا من قوله (ص)":من صنع معر وفا فكافئوه فان لم تجدوا ما تكافئوه فادعوا له حتى تروا إنكم كافأتموه "نتقدم بالشكر الجزيل لمن كان له الفضل بعد الله تعالى إلى من غمرني بعلمه وكان له الأثر البالغ في ظهور هذا البحث إلى الدكتور حمليل الصالح وجميع أساتذة قسم الحقوق تخصص ماستر قانون العقاري بمنارة العلمي والصرح الشامخ بالجامعة ا لافريقية إدرار
إلى ج ميع زملائي في العمل بما فيهم مدير وحدة البحث العلمي في الطاقات المتجددة في الوسط الصحراوي بأدرار و اخص بالذكر زميلتي و صديقة دربي خديجة جهال التي ساعدتني في كتابة هذه المذكرة هي و زوجها و كذا طلبة دفعتي كل واحد باسمه وخاصة عميد الجامعة الذي فتح لنا الفرصة لإتمام تخصصنا ...وأتقدم بالشكر إلى كل من قدم إلينا يد العون

حجاج عامرة ولحمري مراد

# مقدمة

## مقدمـــــــــــــــة:

### مدخل للموضوع:

يعتبر العقار كنز ثمين لا يمكن اغفاله حيث أنه مصدر للضغوطات و الربح في نفس الوقت و من أجل إحداث تنمية محلية اعطت الدولة له اهتماما خاصا و هذا بوضع قوانين هدفها القضاء على الإختلالات الداخلية من أجل توفير العقار لأنه يعتبر عنصرا أساسيا في انجاح عملية التنمية و جلب المستثمرين سواء محليين او اجانب و بما أن الصناعة تلعب دورا كبير في تفعيل التنمية الشاملة و تنشيط السوق كما ان العقار هو قاعدة الأساسية في تحريك الحياة الاقتصادية يجب المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت الملكية العامة أو الخاصة ، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية. نظرا لوجود وضعيات تتميز بالتضارب و عدم التجانس و اللاستقرار حيث انجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية العقارية و أصلها في غالب ألأحيان فهذا يحوز في ملك الدولة و الأخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون.

كما عرفت الجزائر إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار في اطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات ،و تبين أن هناك أضرار قد تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة و صدرت مجموعة من التشريعات منها القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم والقانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية و القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و القانون رقم 06/07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها و القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها من القوانين التي توالت على تنظيم العقار و حمايته .

### أهمية الموضوع:

و نظرا لأهمية العقار في مجال الاستثمار صدر قانون التوجيه العقاري الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث التصنيف للملكية العقارية و اشتراطه للسندات الأصلية التي تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر الحيازة أو هذا الشغل.

و الحقيقية أن العقار الصناعي في الجزائر،يعتبر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه،حيث أنه ،و منذ الاستقلال ظل تنظيمه و استغلاله يحض بالاهتمام على صعيد كل البرامج الاقتصادية و الحكومات المتعاقبة،كما ثم اتخاذ جملة من النصوص التشريعية و التنظيمية حاولت ايجاد أفضل و أحسن الطرق لتنظيمه و استغلاله... إلا أن كل الدراسات و الإحصائيات و التقارير و النتائج خاصة بعد 1990 تؤكد أن العقار الصناعي يبقى من أهم المشاكل التي تواجه الاستثمار في الجزائر،حيث يعرف هذا الأخير تدهورا كبيرا سواء من حيث التنظيم و الذي يتم إما بنصوص تجاوزها الزمن،و إما بنصوص يغلب عليها طابع الغموض،أو من حيث التسيير بسبب ضعف هيئات تسييره ،أو من حيث الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه و التي تشكل في أغلبها أملاك وطنية[1]،و غير ذلك من المسائل ذات الصلة...كما أصبح التعامل في العقار على أرض الواقع مغايرا تماما في بعض الأحيان للنصوص المنظمة له،هذا الوضع أدى إلى حدوث مشاكل قانونية ميدانية،كما أدى إلى نشوء عدة نزاعات إدارية و قضائية كما جعل المزايدات حول مآل الأراضي التابعة لأملاك الدولة تكثر و تتنوع خاصة في ظل غياب مخطط وطني للتهيئة العمرانية،و الذي يعتبر الإطار المرجعي لتنظيم و تسيير أراضي أملاك الدولة.

كما أن الطبقة السياسية و في تحليلها للأسباب و اقتراحها للحلول ربطت المشكل "بالملكية" وراحت تتمسك بأن الحل يكمن في رفض التنازل المباشر لهذه الأراضي لصالح المستثمرين،فظهرت فكرة الاستغلال عن طريق ما يسمى بـــ : عقود الامتياز أو المنح بالامتياز و الذي عرف مجالا لتطبيقه بعد 1993.

إلا ان الطلب المتزايد على قطاع التعمير دفع بالمشرع ايجاد حل قانوني يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية و البناء علبها وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في اي شغل غير فلاحي.

---

[1]- لقد جاء في تقرير مجلس مساهمات الدولة الصادر في 20 أكتوبر 2003 و المتعلق بمدى تقدم تطبيق الإجراءات الجديدة لتسيير المناطق الصناعية،مناطق النشاط و العقار الصناعي المتخذ بموجب القرار رقم 05 المؤرخ في 07 جويلية 2003 أن : حوالي 7942 هكتار من الأراضي غير مستعملة سواء كانت شاغرة أصلا أو زائدة عن حاجة المستفيدين منها.

**المنهج المتبع:**

وتجدر الملاحظة أنه و نظرا لقلة المراجع المتخصصة،و نذره البحوث العلمية و حدودية المعلومات في هذا المجال،فإنه سيتم التركيز و الاهتمام في دراسة تنظيم استغلال العقار الصناعي حول تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية و ما هو جاري العمل به في الميدان،و كذا بعض المناشير والتعليمات و التقارير الصادرة عن الجهات المختصة في الدولة لاسيما عن وزارتي المالية و الصناعة،معتمدين في ذلك على كل من المنهج التحليلي و التجريبي القائمين على العرض و التجريب و التحليل النقدي.

**الدراسات السابقة:**

كما سنحاول استعراض بعض المواقف القضائية و ما استقر عليه القضاء في هذا المجال رغم قلة المنشور منه،و كذا بعض النزاعات القضائية المطروحة أو الأحكام الصادرة،بصدد تطبيق مختلف النصوص المتعلقة بالعقار الصناعي و غايتنا في ذلك إبراز الجانب العملي في معالجة الموضوع.

و من هذا المنطلق ستتم دراسة العقار الصناعي من خلال: تحديد الإطار التشريعي و التنظيمي الذي ينظم العقار الصناعي،و أساليب وآليات تسييره من جهة،و من جهة ثانية تحديد كيفية استغلاله و كذا مختلف النزاعات الناجمة عن ذلك و عن عملية الاستغلال .

**هــــــــدف الدراسة :**

و ينصب هدف الدراسة في 03 نقاط أساسية:

✻تحليل و دراسة مختلف النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بتنظيم واستغلال العقار الصناعي الصادرة منذ الاستقلال لاسيما في ظل التحولات الاقتصادية منذ 1990.

✻تقييم النتائج المتحصل عليها من خلال تطبيق مختلف هذه النصوص،و كل العقبات التي واجهتها و كل المشاكل التي تتخبط فيها،و منه تحديد مدى فعالية هذه القوانين.

✻ تحديد الاقتراحات التي يجب اتخاذها للسماح باختيار الإجراءات المناسبة الواجب اتباعها ورسم التطلعات المستقبلية في مجال السياسة العقارية.

**إشكالية:**

و بناءا على ما سبق يمكن تحديد إشكالية الدراسة على النحو التالي :

**ماهي الشروط القانونية التي يجب توافرها في العقار الصناعي؟**

**كيف يتم استغلاله في اطار اصلاحات التهيئة و التعمير ؟**

**و ما دور قانون حماية البيئة في كيفية استثمار هذا العقار في محيط صحي ؟**

**و ما هي المنازعات الناجمة عن هذا الاستغلال في إطار تنمية المستدامة ؟**

للإجابة عن هذه الإشكالية،ارتأينا الى تقسيم هذا العمل المتواضع الى فصل تمهيدي نبين فيه الحيز الجغرافي للعقار الصناعي اما في الفصلين :الأول نتكلم فيه عن الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي مبرزين في ذلك الشروط المتعلقة بالتهيئة و التعمير و كذا مجال تدخل قانون الحماية البيئة ثم في الفصل الثاني سنتطرق الى الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي بما فيه شروط استغلال المناطق الصناعية و اليات استغلاله و في الأخير نتكلم على طبيعة المنازعات الناجمة من جراء عدم استغلال العقار الصناعي بطرق قانونية و الجهات المتخصصة لفك النزاع المتعلق بهذا الأخير.وعليه تكون خطتنا كالأتي:

**الخطـــــــة:**

**الفصل التمهيدي: الحيز الجغرافي للعقار الصناعي و طرق استغلاله**

**المبحث الأول: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية**

**المطلب الأول: تخصيص الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة في عملية الاستثمار**

**المطلب الثاني:المناطق الحرة و المؤسسات العمومية**

**الفصل الأول: الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي**

**المبحث الأول: شروط متعلقة بالتهيئة و التعمير**

**المطلب الأول: رخصة التجزئة**

**المطلب الثاني: رخصة البناء**

**المبحث الثاني: دراسة مدى تأثيره على البيئة**

**المطلب الأول: تحديد مدى مجال دراسة التأثير على البيئة**

**المطلب الثاني: طلب و إجراء الدراسة**

**الفصل الثاني: الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي**

المبحث الأول: شروط القانونية لاستغلال المناطق الصناعية

المطلب الأول: شروط استغلال المناطق الصناعية

المطلب الثاني : اليات و شروط استغلال العقار الصناعي

المبحث الثاني: تحديد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

المطلب الأول: طبيعة المنازعات الناجمة و المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة

الخاتمـــــــــــــــــــــــــــــــــــــة

# الفصل التمهيدي

**الفصل التمهيدي: الحيز الجغرافي للعقار الصناعي وطرق استغلاله**

سنحاول في هذا الفصل تحديد الحيز العقاري للحافظة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستقبال المشاريع الاستشارية في المطلب الأول معتمدين في ذلك على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول والتي وضعت معالم حدود العقار الصناعي ونتيجة لان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشات الصناعية والإنتاجية من جهة وتدخل الدولة في ميدان تمركز هذه المنشات الصناعية الكبرى والاستثمارية من اجل ضبط المواقع المخصصة لها لأنها تعتبر من البرامج التي لها بعد وطني ,وكذا إبعاد المنشات الصناعية والإنتاجية عن محيط التجمع السكاني لما لها من خطورة على الصحة العامة والإقليم وللإشارة فان قانون تهيئة الإقليم [1] نص في كل من المادة 11على أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بنا يأتي ...- المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقت المادة 43 إلى المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة والمادة 52 نصت على انه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص .....-تحديد مواقع للتوسع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية،وعليه فان للعقار الصناعي حيز ضمن مخططات تهيئة الإقليم

فان الحيز العقاري للعقار الصناعي بالجزائر فانه مخصص من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية بالإضافة إلى الأراضي المتوفرة من أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات هذه الأخيرة تعتبر أراضيها داخلة في إطار أراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية و في نفس الإطار سوف نتعرض إلى الأراضي المتبقية والفائضة من أصول المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة و الاقتصادية لنحصر بذلك الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي والذي يجب في كل الأحوال أن يكون مهيأ لاستقبال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية ،ثم ننتقل في المطلب الثاني لدراسة كيفية استغلال العقار الصناعي.

## المبحث الأول: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية:

---

[1] ــ القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (ج ر العدد 77/2001

لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة انظمة للاستثمار فيه و نظرا للأهمية التي أعطيت له قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي ،و لعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان بداية السبعينات ، حيث ظهرت فكرة تقسيمه الى مناطق كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973 غير أن الإشكال الذي ظهر فيما بعد كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق كيفية تسييره و حمايته ،هذا إذا اعتبرنا أن هذه المناطق يجب معرفة حدودها حتى تخضع لنظام خاص في استغلالها،كما نظم المشرع استغلال هذا العقار حسب المناطق بشروط قانونية و ادارية تختلف باختلاف المنطقة النشاطات الاستثمارية المراد انجازها و ترتبط مباشرة بالعقار الصناعي في حد ذاته و بمستغل هذا العقار من جهة ثانية

## المطلب الأول : تخصيص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية:

كانت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية ،والمشرع في القانون رقم 90 ــ30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 ــ 14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 [1] ,وبالرجوع إلى المادة 02 منه تنص على أن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون الأملاك الوطنية من:

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

وأضافت المادة 03 من نفس الفانون تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي

[1] ـــ الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 8 200

تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة " ،وبذلك فان المشرع اعتمد على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك العمومية والأملاك الوطنية الخاصة وتتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من الاستغلال للملك أو الغرض المخصص له المال،فنص على أن الأملاك الخاصة فهي تلك الغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي وظيفة امتلاكية ومالية أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية [1]. غير أن هذا التعريف ليس صحيح لان بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة [2]،ويمكن أن تخصص الأملاك الوطنية الخاصة وتصبح بذلك أملاك وطنية عمومية والعكس من ذلك انه يمكن أن يلغى التخصيص وتدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أملاك كانت في الأصل أملاك وطنية عمومية خصوصا الأموال الاصطناعية ويكون ذلك بقرار من السلطة المختصة وهذا ما جاءت به المواد 31،32،33،34 من قانون الأملاك الوطنية. وتتكون الأملاك الوطنية العمومية حسب المادة 12 /1 من نفس القانون الأملاك الوطنية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل أما مباشرة وأما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم وظيفتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق،والمادة 15 والمادة 16 من نفس القانون حددتا هذه الأملاك بدقة وبالتالي فإن الأملاك العمومية غير قابلة لتملك وتستعمل جماعيا و"الاستعمال الجماعي هو الاستعمال العادي للأملاك الوطنية العمومية لأنه يتطابق مع الأهداف العامة للتخصيص [3] أما الاستعمال الغير عادي فيتعلق بالأملاك المخصصة للاستعمال الجماعي ، فهو لا يتطابق مع الغرض المخصص له المال لكن لا يتعارض مع أهداف التخصيص ولأنها تخضع لنظام قانوني أخر في عملية استغلالها فرديا وهي وهو نظام الرخص الشغل،أو عقد الامتياز تسـيير الأملاك الوطنية العمومية [4]

---

[1] -المنازعات العقارية للمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلى زورقي دار هومة طبعة 2006 ص 102

[2] ـ المنازعات العقارية نفس المرجع السابق ص 60

[3] -نفس المرجع السابق ص62

[4] ـ انظر المواد: 5 ، 59 ،63 ، 64 ،64 مكرر و64 مكرر 1 و65 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتم بالقانون 14/08

وبالتالي فان الأملاك العمومية لا تساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية تابعة للقطاع الخاص لأنها مخصصة للاستعمال الجماعي ولا تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية إلا انه للأملاك الوطنية العمومية دور كبير في عملية الاستثمار بصفة عامة آذ أن العمليات الاستخراجية للمواد الأولية من باطن الأرض للثروات الطبيعية تعتبر نشاطات صناعية مثل التنقيب على البترول واستخراجه وكذلك استغلال المناجم كمنجم جبال الونزة في الحجا ر ولكن استغلال الأراضي الوطنية العمومية يتم مباشرة عليها و في بعض الحالات هي محل الاستغلال لأنها هي الثروة بحد ذاتها باستثناء الأملاك الطبيعية البحرية والمائية و الغابية فانه يمكن بناء منشات وبنيات على الملك العمومي ولكن الحق العيني لا يمكن أن يكون على الملك العمومي بل يكون على البنايات و الانجازات المشيدة عليها والتي تعود للجهة صاحبة الملك بعد انتهاء مدة الرخصة أو العقد [1] ودراستنا لا تكفي أن نتناول استغلال الأملاك الوطنية العمومية لأنها بحد ذاتها تعد مجال لبحث منفرد لهذا سنقتصر الدراسة على الأملاك الوطنية الخاصة لان حق الامتياز عليها وحده يولد حق عيني لصاحبه وكذا على البنايات المشيدة عليها [2].والأملاك الوطنية الخاصة حددتها المواد 17، 18 ،19 ،20 من قانون الأملاك الوطنية وهي تلك الأملاك تكون ملكا أما للدولة أو الولاية أو البلدية،وحسب المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية فان الأملاك الوطنية تتكون بفعل الطبيعة أو بالوسائل القانونية أو التعاقدية ،وحدد قانون الأملاك الوطنية طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام : بالعقد،والتبرع ،والتبادل ،والتقادم ،وطريقان استثنائيين يخضعان للقانون العام : نزع الملكية وحق الشفعة. وبالرجوع إلى مبدأ الإقليمية الذي بموجبه تنقسم الأملاك الوطنية الخاصة بين الدولة والجماعات المحلية أي الولاية والبلدية وبالتالي فان الأراضي الوطنية الخاصة تنقسم بين ملكية الدولة وملكية الولاية وملكية البلدية ،وبالنتيجة فان الأراضي تكون بالمقابل كذلك ,ونصت المواد 39،38 ،40،41 من قانـــــــون الأملاك الوطنية 90 /30 المعدل بموجب القانون رقم

---

[1]ـــ انظر المواد :66 ،69 مكرر الى 69 مكرر 5 من قانون الأملاك الوطنية

[2]ـــ المادة 11 من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر العدد 49 لسنة 2008

08 ــ14 على كيفيات تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي تؤول ملكيتها للدولة أو الولاية أو البلدية .

كما أضافت المواد من 42 الى 47 كيفيات قبول الهبات والوصايا والتبرعات وإدراجها إلى الأملاك الوطنية الخاصة إذ علقت الأمر موافقة وزير المالية بقرار بالنسبة للدولة فيما يخص الهبات والوصايا ،أو موافقة المجلس الشعبي ألولائي بالنسبة للولاية ،أو موافقة المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية بموجب مداولات هذه الأخيرة ،إما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيكون الأمر برخصة مشتركة بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة ،أما المؤسسات العمومية التابعة للدولة غير الواردة في الفقرة الأولى من المادة 44 فان الأمر معلق على مداولة لهيئتها الخاصة ،كما أضافت المواد من 48 إلى 54 من نفس القانون كيفية إدراج الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ،وعليه فان جميع القواعد التي سبق ذكرها فإنها تحكم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط إدارة الملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسيرها ويضبط كيفيات ذلك [1] وتجدر الإشارة أن أراضي العرش والبلديات التي كانت مدمجة في صندوق الثورة الزراعية تبقى ملكا خاصا للدولة [2] على الرغم من أنه تم رد باقي أصناف الأراضي إلى أصحابها أو تعويضهم عنها والنقطة الأساسية في إطار استغلال الأملاك الوطنية الخاصة أن الدولة تخصص أراضيها الخاصة للاستثمار أما أراضي أملاك الجماعات المحلية فلا تسري عليها نفس النصوص لاختلاف المالك حسب مبدأ الإقليمية ولهذا كان استغلال أراضي الجماعات المحلية في مجال الاستثمار تستغل في إطار مغاير وهي مناطق النشاطات التي سنتطرق لها في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي:**

فيما يخص الاستثمار فان الدولة الجزائرية وحرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد قد خصصت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بتوجيهها

---

[1] – الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 1991

[2] المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 90ــ25 المعدل والمتمم بالأمر 95ــ26

لانجاز المشاريع الاستثمارية والتي تشكل الجزء الهام للحافظة العقارية أو وعاء العقار الصناعي بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة ،ولقد مرت عملية استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة لآجل انجاز المشاريع الاستثمارية بعدة محطات قانونية في إطار انجاز المشاريع الاستثمارية ولهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصصة للاستثمار من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة و التي نصت عليها قانونين الاستثمار عبر التعديلات التي مر بها وقوانين الأخرى وكان لابد علينا من الإشارة إلى هذه المناطق على الرغم من إلغاءها في مجملها وهذا على فرض استغلال بعض القطع الأرضية بموجب تلك القوانين وكذلك سبيل العلم بالشئ،فأول قانون للاستثمارات كان في سنة 1966 بموجب الأمر رقم 66- 284 المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 1966 والمتضمن قانون الاستثمارات والذي الغي بموجب القانون رقم 82-111 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبمقتضى هذا القانون فان الاستثمار يخضع إلى عملية اعتماد من طرف الجهات الإدارية المختصة على حسب كل نشاط إلا انه مقيد بمجالات محددة يمكن الاستثمار فيها وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 24 من القانون السالف الذكر وفي إطار العام للاستثمار والمخطط الوطني للتنمية ومن اجل تنمية المناطق المحرومة فانه يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزاماته ،وطبقا للتشريع والإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطعة ارض في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة [2] وبعد ذلك وبموجب المادة 151 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 [3] التي نصت على انه يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بمقابل ولفائدة المبادين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج مساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بأضرارها لانجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ، وعلى اثر ذلك صدر المرسوم رقم 86-05 بتاريخ 7 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة

[1] ــ الجريدة الرسمية 34 لــ 24 أوت 1982

[2]– للإشارة فقط فاه تم إنشاء بموجب المرسم رقم 73 –45 لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تابعة لوزارة الأشغال العمومية والبناء وتلى هذا المرسوم فيما بعد المرسومان 84–55 و84–56 المتعلقان بإدارة المناطق الصناعية وتنظيم مؤسسات تسييرها

[3]ــ الجريدة لرسمية 72 لــ 31 ديسمبر 1984م

وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا والمحدد لكيفيات البيع [1] ،وما يمكن ملاحظته في هذا المرسوم هوان الدولة تقوم ببيع الأراضي التابعة لها لأجل انجاز المشاريع الاستثمارية وهذا تطبيقا لأحكام المادة 151 من القانون رقم 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولكن الوعاء المخصص للاستثمار هنا هو الأراضي الواقعة خارج مساحات التعمير أو الأراضي المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية على حسب ما حددته اللجنة المكلفة بتخصيص الأراضي المنشاة بموجب المادة 44 من المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[2] وبشرط فاسخ لعقد التنازل للمستفيد الذي لا يلتزم بانجاز المشروع [3] ثم بعد ذلك صدر قانون التهيئة العمرانية رقم 87-03 [4]الذي تكلم في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في إطار 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبعد صدر القانون رقم 88-25 الصادر بتاريخ 12 يوليو سنة 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة [5]و تجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم قد حدد النشاطات الصناعية التي تكون محل لاستثمار الوطني الخاص حيث منع المشرع هنا الاستثمار في مجال صناعة الحديد والصلب ( المادة 5 ) وفتح المجال للصناعات الأخرى ولكن يجب أن تكون مرتبطة مع المخطط الوطني للتنمية وبالرجوع إلى( المادة 3 )من هذا القانون فإنها تنص على استفادة النشاطات الصناعية من الأسبقية في الحصول على الأراضي وفقا للإشكال المنصوص عليها قانونا واحدث المشرع في المواد من 7 إلى 13 المبادئ الأساسية السارية على النشاطات الصناعية وتلك المتعلقة بالخدمات الأولية وفي المادة 2/11 نص المشرع على حجز القطعة الأرضية الممنوحة في حالة استعمالها في غير النشاط الاولوي وقد ألغى هذا القانون أحكام القانون رقم 82 - 11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني ( المادة 14 ) وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها والذي عدل

---

[1]- الجريدة الرسمية العدد 1 لسنة 1986

[2]-الجريدة الرسمية العدد 41 لسنة 1982

[3] ـــ انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 86ــ05

[4]ـــالجريدة الرسمية العدد 05 لـــ 28 جانفي 1987م

[5]-الجريدة الرسمية العدد28 لسنة 1988

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 321 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية [1] ،ثم جاء القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية [2] الذي جاء تماشيا مع مبدأ الإقليمية الذي أتى به دستور سنة 1989 ونص في المادة 89 منه على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية غير مخصصة وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها[3]، وبعدها جاء في أحكام المادة 161 من القانون رقم 91 -25 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد المشرع مبدأ التنازل عن أراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لانجاز المشاريع الاستثمارية[4] .

وبعد كل ذلك صدرا لمـــرسوم التـــشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 المتعلق بترقية ودعم الاستثمار [5] والذي كرس مبدأ الحرية في الاستثمار وهذا تماشيا مع سياسة الانفتاح الاقتصادي التي انتهجتها الجزائر من خلال التوجه إلى الاقتصاد الحر وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التشريعي ومن جهة انتهى الأمر بالنسبة إلى إلزامية الاعتماد المسبق الذي كان مفروضا من قبل إذ أن المشرع من خلال هذا المرسوم اخضع الاستثمار الذي يستفيد من المزايا الممنوحة من خلال هذا المرسوم إلى مبدأ التصريح بالاستثمار أمام الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي أنشأت بموجب هذا المرسوم ، للإشارة فقط فان هذا المرسوم قد ألغى القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات و المرسوم التشريعي 93-12 نص في المادة 23 على إمكانية أن تمنح الدولة بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي لتنازلات عن القطع الأرضية تابعة لأملاك الدولة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994[6] ثم أتى المرسوم التنفيذي رقم 94 -322 المؤرخ في 10/17

---

[1]ـــالجريدة الرسمية 44 لـــ 25 سبتمبر 1991م

[2] ـــالجريدة الرسمية 52 لـــ 02 ديسمبر 1990م

[3]ـــ ـــالجريدة الرسمية العدد 45 لسنة 1991

[4]ـــالجريدة الرسمية العدد 64 لـــ 18 ديسمبر 1991م

[5] ـــ الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 1993

[6]ـــ الجريدة الرسمية العدد88 لسنة 1993م

/1994[1] بنصه على منح حق الامتياز في الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع و من خلال المرسوم التشريعي 93- ـ12 وهذا المرسوم التنفيذي تم تكريس نظام الامتياز الذي يمنح على أراضي الدولة الخاصة لأجل الاستثمار كمرحلة أولى وبعد انجاز المشروع يتحول إلى تنازل وعلية تخلى المشرع على مبدأ التنازل المباشر،ثم جاء الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون الملية لسنة 1996[2] وبموجب المادة 148 تم تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 والتي أكدت على منح الامتياز وإمكانية تحوله إلى تنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة من اجل انجاز المشاريع الاستثمارية ، واهم ما جاء في تعديل هذه المادة أنها نصت على إمكانية منح التنازل أو الامتياز عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وأصبح الاستثناء هو طريق التراضي مع تبيان الحقوق التي يخولها منح الامتياز كحق الحصول على رخصة البناء والحصول على القروض برهن الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز،ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية إلا أن هذه الأرضي التي عنها المرسوم لها طابع فلاحي ولكنه نص بموجب المادة 10 على الامتياز في المناطق الخاصة ، وفي سنة 2001 صدر الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار [3] الذي الغي أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (المادة 35 منه ) ,وبموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 تم تعديل الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار [4] وعلى ضوء قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي نظمت استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة تم تحديد المناطق الخاصة للاستثمار

---

[1]ـ الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994

[2] ـ جريدة رسمية 82 لـ 31 ديسمبر 1995م

[3] ـ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 47 لسنة 2001

[4]- الجريدة الرسمية العدد47 لسنة 2006

**أولا : الأملاك الخاصة للدولة** : قد تطرقنا لها سابقا و هذه بعض المفاهيم للأملاك الوطنية العامة منها و الخاصة:

*المفـــاهيم القانونية للأملاك الوطنية:

قبل سنة 1989:قانون رقم 16-84المتعلق بالأملاك الوطنية المادة 4منه تطرح المبدأ العام بأن مجموع الأموال التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية لا يمكن التصرف فيها ،أو حجزها،ولا تسقط بالتقادم.

بعد سنة 1989: كرس دستور 1989لأول مرة منذ الاستقلال مبدأ ازدواجية الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية إلى أملاك عامة وأملاك خاصة للدولة أنظر المادة 18منه غير أنه لم يتم إدراج الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك العامة التي لا يمكن التصرف فيها وفقا لنص المادة 17قانون الأملاك الوطنية ر قم : 90/30

.**الأملاك العامة** :لا يمكن التصرف فيها،أو حجزها ولا تسقط بالتقادم.

.**الأملاك الخاصة**: يمكن التصرف فيها أنظر المرسوم رقم المرسوم .454-91

أما الأراضي الفلاحية الأملاك الخاصة للدولة (فتخضع إلى أحكام ق ) 19-87م .(105)

**القانون المدني**: يخضع التصرف في الأملاك الخاصة للدولة إلى قوانين خاصة م .(689)

الملكيـــة الخاصـــة:

**قبل** :1989الملكية الخاصة كانت محدودة وفقا لنص المادة 16من دستور .1976

**بعد** :1989الملكية الخاصة مضمونة وفقا لنص المادة 49من دستور .1989

قانون 25-90المعدل والمتمم :استرجاع الأملاك المؤممة والأملاك التي وضعته تحت حماية الدولة غير أنه يمكن تحديد هذه الملكية في إطار:- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (م 20 دستور 1989 )

-حق الشفعة(م 794من القانون المدني ) و(م 52 من قانون25-90)

**ثانيا : تخصيص هذه الأملاك لعملية الاستثمار:**

و لما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار،فقد اهتمت الدولة الجزائرية و في إطار مختلف سياساتها في تطوير و ترقية الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية،و هذا من أجل

تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص،الوطنيين و الأجانب قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

و أول تنظم حقيقي لهذه المواقع كان سنة 1973 عن طريق ما يسمى بـــ :

"المناطق الصناعية" و التي تعتبر الإطار الأول لمحاولة تنظيم و توفير أراضي الأساس لصالح المستثمرين.

غير أنه و مع مرور الزمن أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الاستثمار خاصة بعد 1990 م و سياسة الانفتاح الاقتصادي من جهة،و المشاكل التي باتت تتخبط فيها هذه المناطق من جهة ثانية،مما أدى بالسلطات العمومية المعنية إلى محاولة :

* البحث عن ايجاد مواقع أو مناطق جديدة لتمركز الاستثمارات.
* و كذا البحث عن إطار قانوني لتنظيم أحسن لهذه المواقع.
* و كذا البحث عن أفضل الطرق لاستغلالها كمفهوم جديد للاستثمار

إذ أنه لابد من تنظيم استغلال هذه المواقع على أساس قواعد اقتصاد السوق.

و تطبيقا لذلك ثم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية تتناسب مع الاتجاه الجديد لتطوير و ترقية الاستثمار،و التي تجسدت فعليا سنة 1993 بصدور القانون المتعلق بترقية الاستثمار،فظهرت نوعين من المناطق:

" المناطق الخاصة " و " المناطق الحرة" و التي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار و تحقيق تنمية اقتصادية شاملة.

**الفرع الثاني: المناطق الخاصة**

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بالاستثمار ، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار بصفة عامة في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسين من المناطق هما:

- مناطق مطلوب ترقيتها Z.A.P zones a promouvoir
- مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E zones d’expansions économiques

حيث يمكن حصر الامتيازات في هذا الاستثمار صناعيا،في هذين النوعين من المناطق ، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار ،و التي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل ، كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول الامتياز أو قرار منح الامتياز ومقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات غير أن الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994[1] ، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 93 / 12 المذكور أعلاه ،حيث يحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير ، وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم المذكور أعلاه قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره ،فادمج مفهوم " المناطق المحرومة "،" مناطق الجنوب "، " مناطق أقصى الجنوب " ،المناطق المعزولة "،المناطق الواجب تنميتها " ،في مفهوم واحد هو :

**اولا : مناطق الواجب ترقيتها Z.A.P** وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل،وعلى الخصوص تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات ،مساعدة البلدية في انجاز منشات أساسية للإنتاج،كمشاريع استثمارية صناعية ....الخ ،وفي هذا السياق ، تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات الواجب ترقيتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزارات ن وذلك بتاريخ 29 أكتوبر 1991[2]ولقد نص المرسوم رقم 94 -322 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 ،المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار [3]على منح حق الامتياز على أراضي المناطق المطلوب ترقيتها ويمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل بمجرد

---

[1]ــ الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994

[2]ــ العقار الصناعي للمؤلف بوجردة خلوف ص 19 20 21

[3]ــ الجريدة الرسمية العدد لسنة 1994

انتهاء المشروع الذي تعاينه قانون السلطة المؤهلة وكانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار هي الهيئة المكلفة بمتابعة الاستثمارات على أساس أن الاستثمار المزمع انجازه في المناطق الخاصة يتطلب الحصول على امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لذا يقدم طلب الامتياز في الوقت نفسه الذي يقدم فيه التصريح بالاستثمار للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

وقد عرف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم الامتياز في النقطة الأولى بأنه : " هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لامتلاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم ،أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار.

وتعرض الوكالة هذا الطلب فورا مفروقا بالوثائق والمعلومات المفيدة المتعلقة بمشروع الاستثمار المصرح به

وقوامه على الوالي المختص إقليميا ليدرسه حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ،ويجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهرا واحد إلى الوكالة التي تعلم الطالب ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد انجاز مشروعه ،وعليه ترخص إدارة أملاك الدولة الوطنية بالمشروع في القطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة مقرر منح الامتياز يثبت تاريخ المشروع في الحيازة بمحضر يمثل نقطة انطلاق الامتياز على هذا الأساس فقرار المطابقة المقدم من الوكالة يكون معلق على رأي الوالي ،وان الترخيص بالمشروع يرجع لإدارة أملاك الدولة [1].

ولكن تسمية هذه المناطق و وضعها القانوني قد تغير بموجب إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 بالأمر رقم 01 -03 المتعلق بتطوير الاستثمار ولهذا يجب معرفة الآليات القانونية التي استغل بها هذا الصنف من الأراضي ولذي كان عموما يتمثل في عقد الامتياز والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع الاستثماري .

---

[1] قانون الاستثمارات في الجزائر للأستاذ عليوش قربوع كمال ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية-بن عكنون – الجزائر ص 46

**ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي: Z.E.E zones d'expansions économiques**

حيث يمكن حصر الامتيازات في هذا الاستثمار صناعيا،في هذين النوعين من المناطق ،وخاصة تلك المتعلقة بالعقار ،و التي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل ،كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول الامتياز أو قرار منح الامتياز ومقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات غير أن الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994[1] ،المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 93 / 12 المذكور أعلاه ،حيث يحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير ،وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم المذكور أعلاه قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره ،فادمج مفهوم " المناطق المحرومة "،" مناطق الجنوب "،" مناطق أقصى الجنوب " ،المناطق المعزولة " ،المناطق الواجب تنميتها " ،في مفهوم واحد هو : المناطق التي يتطلب ترقيتها مساهمة خاصة من الدولة

**المطلب الثاني : المناطق الحرة و المناطق الخاصة:** أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار المحدد في الأمر 03/01 المتعلق بالاستثمار غير أن تحديد و تنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية و طبيعة العقارات الواقعة عليها ،قد ترك لصلاحية هيئة عمومية للمجلس الوطني للاستثمار أما المناطق الحرة قد أنشأت بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار و قد ضبطت مساحتها و تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة،و تمارس عليها أنشطة صناعية وخدماتية و تجارية طبقا لشروط أحكام المرسوم 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن احداث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة و بناءا على اقتراح وزير المالية باعتباره المسؤول الأول على أملاك الوطنية للدولة و توالت مراسيم حتى قانون 10/06 المؤرخ في

---

[1] ـــ الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994

24 يوليو 2006 الذي الغى الأمر 02/3 المؤرخ في 19 يوليو 2003 الذي فشل كآلية استراتيجية في مجال الاستثمار.

**الفرع الاول : المناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من دولة**

كما ان صدور المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 اضمن تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها و كذا المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة

**أولا: المناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من دولة:**

تعرف المنطق الحرة على انها رقعة محددة جغرافيا و معرفة إداريا ،خاضعة لنظام جمركي يسمح بحرية استيراد التجهيزات و باقي المنتوجات بغرض تصنيفها و تصديرها ،و يكون هذا النظام عامة مرفق بإجراءات تشريعية جبائية خاصة تعمل على تشجيع الاستثمار الأجنبي،كأنها تخضع لنظام اكثر مرونة و غالبا ما يكون في المنطقة الحرة ميناء أو مطار و أول ظهور لهذه المنطقة بالجزائر كان خلال المرسوم التشريعي 12/93

**ثانيا : امتيازات الممنوحة للمناطق الخاصة:**

منحت الدولة لهذه المناطق اهتمام خاصا لما له من دور فعال لتنمية الاستثمار و ترقيته و لا سيما المرسوم التنفيذي 321/97 المؤرخ في 1997/08/24 المتضمن تحديد كيفية تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة [1]

وتتمثل نفقات المنشات القاعدية و المتمثلة في الطرق الرابطة بالشبكة الوطنية ،و الولائية والبلدية و كذا ايصال الطاقة و ايضا بشبكات المياه الصالحة للشرب و قنوات صرف المياه الخ...و يكون التكفل بصفة كلية بالنسبة للاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة في الجنوب في اطار تشجيع و ترقية الاستثمار يكون بصفة جزئية و بنسب مختلفة في بقية المناطق الخاصة الأخرى[2]

[1]-جريدة رسمية رقم 1997/08/57

[2]المرسوم التنفيذي 321/97 و لاسيما المواد 05،06 و 07 منه

ومساهمة الدولة في هذا السياق تكون مرتبطة بطلب من المستثمر الى وكالة ترقية و الاستثمار مدعما بطلب الامتياز و كذا التصريح بالاستثمار.

**الفرع الثاني : المناطق التي يتطلب ترقيتها مساهمة خاصة من الدولة** : وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل،وعلى الخصوص تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات ،مساعدة البلدية في انجاز منشات أساسية للإنتاج،كمشاريع استثمارية صناعية ....الخ ،وفي هذا السياق ،تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات الواجب ترقيتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزارات ن وذلك بتاريخ 29 أكتوبر 1991[1] ولقد نص المرسوم رقم 94 -322 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 ،المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار [2] على منح حق الامتياز على أراضي المناطق المطلوب ترقيتها ويمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل بمجرد انتهاء المشروع الذي تعاينه قانون السلطة المؤهلة وكانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار هي الهيئة المكلفة بمتابعة الاستثمارات على أساس أن الاستثمار المزمع انجازه في المناطق الخاصة يتطلب الحصول على امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة

لذا يقدم طلب الامتياز في الوقت نفسه الذي يقدم فيه التصريح بالاستثمار للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

وقد عرف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم الامتياز في النقطة الأولى بأنه : " هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لامتلاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم ،أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار.

وتعرض الوكالة هذا الطلب فورا مفروقا بالوثائق والمعلومات المفيدة المتعلقة بمشروع الاستثمار المصرح به وقوامه على الوالي المختص إقليميا ليدرسه حسب الإجراءات التنظيمية

---

[1] العقار الصناعي للمؤلف بوجردة خلوف ص 19 20 21

[2] الجريدة الرسمية العدد لسنة 1994

المعمول بها ،ويجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهرا واحد إلى الوكالة التي تعلم الطالب ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد انجاز مشروعه ،وعليه ترخص إدارة أملاك الدولة الوطنية بالمشروع في القطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة مقرر منح الامتياز يثبت تاريخ المشروع غي الحيازة بمحضر يمثل نقطة انطلاق الامتياز على هذا الأساس فقرار المطابقة المقدم من الوكالة يكون معلق على رأي الوالي ،وان الترخيص بالمشروع يرجع لإدارة أملاك الدولة [1].

ولكن تسمية هذه المناطق و وضعها القانوني قد تغير بموجب إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 بالأمر رقم 01 -03 المتعلق بتطوير الاستثمار ولهذا يجب معرفة الآليات القانونية التي استغل بها هذا الصنف من الأراضي ولذي كان عموما يتمثل في عقد الامتياز والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع الاستثماري .

**أولا : مضمون أحكام الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20:**

تتضح الأحكام العامة لهذا الأمر في مواده 01 و 02 كما عرف الاستثمار على انه اقتناء أصول التي تندرج في اطار استحداث نشاطات جديدة ،أو توسيع قدرات الإنتاج ،او إعادة التأهيل ،أو إعادة الهيكلة ،وكذا المساهمة مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية ،و استعادة النشاطات في اطار خوصصة جزئية أو كلية

**ثانيا : أحكام المادة 10 من الأمر 03/01:**

تكلمت هذه المادة عن النظام الاستثنائي للاستثمار ،حيث ان المادة 10 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 على انه تستفيد من استثمارات الخاصة كل من الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة و كذا الاستثمارات ذات اهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني ،لاسيما عندما تستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة ،و تحمي الموارد الطبيعية ،من تدخر الطاقة المستديمة ،حدد المجلس الوطني للاستثمار في هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية،و كذا الاستثمارات التي تنجز في اطار منح الامتياز أو الرخصة .

---

[1] قانون الاستثمارات في الجزائر للأستاذ عليوش قربوع كمال ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية-بن عكنون – الجزائر ص 46

حيث الزم الدولة بعدم القيام بأي مصادرة لأي بالطرق العقارات اداريا،إلا في الحالات المنصوص استثمار انجز من قبل المتعاملين الاقتصاديين يجوز لهم طلب الاستفادة من عقد الامتياز في المنطقة على ان يثبتوا أنهم غير مالكين لقطعة الأرض حيث يقدم هذا الطلب في التصريح بالاستثمار الى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار مع تحديد مساحة التي تتناسب و المشروع المراد انجازه.

# الفصل الأول

## الفصل الأول: الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي:

من الواضح لاستعمالنا مصطلح العام لسببين الأول لاشتماله كل أنواع العقار الصناعي أما في مناطق الحرة أو الخاصة ،إما السبب الثاني لاستعمالنا نصوص أخرى لتنظيم استغلال و استخدام هذا الأخير،و تتمثل هذه الشروط في مختلف الالتزامات الواجب احترامها من المستغل و كذا الهيئة مانحة الامتياز.

### المبحث الأول: شروط متعلقة بالتهيئة والتعمير:

اشترط القانون بعض القواعد المتعلقة بالتهيئة و التعمير في عملية استغلال المواقع الصناعية بهدف تحقيق المنفعة العامة و حسن استغلال العقار الصناعي بإلزام استعمال بعض الرخص و الشهادات المسبقة لأي انجاز في مجال استعماله صناعيا.

#### المطلب الأول: رخصة التجزئة:

إذا كانت رخصة البناء تشكل محوراً رئيسيا في النشاط العمراني يوجه عام،وهو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري وكذا كل التشريعات في العالم لهذه الرخصة،فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء،ولذا وجد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام.

حيث تعرض المشرع في المرسوم التنفيذي 91-176 لأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها،لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من أجل أن تحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة بكيفية يسهل معها تصور قواعد وأحكام هذه الرخصة.

##### 1/ التعريف برخصة التجزئة وخصائصها :

جاء في المادة 57 من قانون 90-29،أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكة عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها،واستنادا إلى هذا النص،ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

وما نستنتجه من هذين النصين أن التجزئة (Le lotissement) هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنه أن

تستعمل في تشييد بناية. وقد عرفت بأنها "عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " وقد عرفت بأنها " التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بعرض البناء عليها وعرفت أيضا بأنها " عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات"

وقد وضع الفقه الفرنسي هذه التعارف،دون الإشارة إلى الرخصة المتعلقة بالتجزئة وإن اكتفى بتعريف للتجزئة لأنها اعتبرت منذ زمن بعيد في فرنسا أنها عملية ذات طابع خاص،أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة،إذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني.

غير أنه ابتداء من القرن العاشر، اعتبرت التجزئة عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية، ولذلك صدر قانون 14 مارس 1919 بموجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري عملية تجزئة.

وبخصوص المشرع الجزائري فقد عرف التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 82-02 (الملغى ) بأنها "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها "

و يبدوا أن هذا التعريف أكثر وضوحا مما أورده المشرع في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176، غير أن هذا الأخير قد جميع بين العملية والرخصة المتعلقة بها.

وعرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها :

رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.

ومن خلال هذا التعريف،فلا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة،إلا إذا اتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى،وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم لمكية عقارية،كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادرا من سلطة إدارية مختصة.

فإما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين،ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة (المادتان 15-14 من المرسوم 91-176)،أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في

حالات أخرى (المادة 16 من المرسوم 91-176)،فهذه الجهة تخص حصرا دون غيرها يمنح رخصة التجزئة،ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكلة،فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء طبقاً للمادة الثامنة من المرسوم 176/91،ويشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة.

**2/ نطاق تطبيق رخصة التجزئة**

خلافا للنطاق المكاني والزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء،فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات مليها،وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى اجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

ومع هذا فإن المشرع،حماية للمصلحة العامة العمرانية،فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزاة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك،والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا،من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية،ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي يمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القوانين. غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وفي هذه الحالة،فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية،متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجاري العمل بها،عد قرارها مشروعاً. فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزئة،هو تشييد مشاريع بناء على أراض غير مخصصة للبناء والتعمير،أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير،بصفتها أراضي زراعية،أو مناطق أثرية أو سياحية،أو مساحات عمومية ومساحات خضراء أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة،كما يمكن أن تكون وفق تخطيط شبكات الطرق العمومية،أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق مما يعني المنع من البناء عليها.

ما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعبر تجزئة فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في أن واحد كما يلي:

- رخصة التجزئة لأزمة لكل عملية تقسيم لمكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة)
- أن بشروع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم الإقامة البناء والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.

**الفرع الأول : إجراء إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:**

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكلة،الذي عليه أن يرفق طلبه كامل يضمنه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزاة ومشروع التجزئة و الجوانب التقنية له ،لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية يمنح الرخصة أو رفض منحها.

أشارت المادة 58 من القانون 90-29 بشكل عام إلى ذلك،حيث جاء فيها : " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة،وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها"

إلا أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء التي سبق عرضها،وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة وخطورة القرار الصادر بشأنها،والذي ينبغي أن يمر بإجراءات،إن بدت طويلة ومعقدة،فهي للحفاظ على مقتضيات المصلحة العامة العمرانية.

إذن فإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقيق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها ذلك،وهذا ما نفصله فيما يلي :

**أولا : طلب حصول على رخصة التجزئة**

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكلة بطلب مرفق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي:

**أ/ صفة طالب الرخصة**

طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط،على خلاف الضفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء،فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكلة فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض،وذلك في المادة المرسوم التنفيذي 91-176 فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقاً للقوانين ومهما كان سبب هذه الملكية ،يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية.

كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه، بل يوكل غيره فيمكن الوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة تجزئة.

وإن كان التساؤل يثور بداهة، لماذا لم يمنح المشروع المستأجر أو الهيئة العامة حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة، إذ يمكن للجهة التي استفادت من نزع ملكية أرض للمصلحة العامة،أن تطلب رخصة تجزئة لإقامة بنايات على هذه الأرض.

وهو ما فعله المشروع الفرنسي حيث خول كل شخص يثبت أنه شغل دائم لقطعة الأرض أن يطلب هذه الرخصة.

**ب/ الملف المرفق بطلب الرخصة**

رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف يغلب عليه الطابع التقني حيث يحتوي هذا الملف على ما يلي:

1 – تصميم للموقع بعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2– التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200أو1/500 تشتمل على البيانات التالية :

–حدود القطة الأرضية ومساحتها.

-منحيات المستوى وسطع التسوية، مع المواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

-تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة، ولذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

-تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

-موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة التجهيزات الجماعية.

3 – مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

-طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة او الصلبة او الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعة و المحيط .

-طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

-تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات والكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البنايات التالية:

-قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

-نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

-دراسة مدى التأثير على المحيط،عند الاقتضاء

5– برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء

6 – دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزاة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم،وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة آنفا وجعلها إلزامية كلها،و لم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري.

**ثانيا : التحقيق في الطلب**

إذا استكمال المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفا،عليه أن يقدمه في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانونا ويكون موضحا في الوصل الذي يقدم للمعني عند إرسال طلبه.

**أ/ مضمون التحقيق**

في خصم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة حسب كل حالة فان المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت ويمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم.

حيث إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزاة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنحز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح،وعلى هذه الأخيرة أن تصدر رداً في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي،وبعد رأيها بالموافق إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل (المادة 12 من المرسوم 91-176) .

وفي كل الحالات، يجب على هذه الشخصيات والمصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك.

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف،أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي،ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة،كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

**الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة:**

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وممثلا للدولة، وقد يخص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

**أولا : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

طبقا للمادة 65 من قانون 90-29،فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي،وعليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة،كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق الموالي.

إذن،فهو يختص بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية،وكذا باعتباره ممثل للدولة ففي الحالة الأولى عليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إبداع الملف،وهناك يتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية.

بينما إذا كان يتصرف ممثلا للدولة،فان على رئيس المجلس الشعبي البلدية أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة وذلك في أجل الأيام الثمانية الوالية الموالية لتاريخ إيداع الملف،ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تنحر عن إنجاز الأراضي المجزاة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف.

وما يمكن ملاحظته على المادتين 15-14 من المرسوم 91-176 المتعلقتين بتحديد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رخصة التجزئة ما يلي:

-لم يحدد المشرع في نص المادة 14،دور مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خاصة وإن الإجراء المتعلق بإرسال نسخة في أجل أيام لتاريخ إيداع الملف يعتبر جوهريا في الوقت الذي جعل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية هي المختصة بتحضير الملف.

-في حالة إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة التجزئة باعتباره ممثلا الدولة،جعل من الإجراء المتعلق بإرسال 04 نسخ من ملف الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الثمانية (08) الأيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ،إجراء جوهريا ،أيضا لكن لم نفهم سبب إلزام المشرع هذه المصلحة بإبداء رأيها بالموافقة ،ألا يمكنها أن ترى رأيا مخالفا،وهو ما تجنبه المشرع في الفقرة الثالثة من المادة 15،بحيث لم يحدد رأي هذه المصلحة،و عليه نرى أنه لا معنى لإلزام المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية رأيا بالموافقة في هذه الحالة.

زيادة على هذه الملاحظات،فإن المادة 23 من المرسوم 91-176 التي جاء فيها :" تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير ،حسب كل حالة " تثير تساؤلا يتعلق بطبيعة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدية في منح رخصة التجزئة.

إذ صياغة هذه المادة بعبارة " في كل الحالات " ،تدل على أن المشرع جعل لكل من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ،الاختصاص الحصري لهما في إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة ،و هو ما يعني صراحة،استبعاد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك ،و هو ما يدعونا الى القول بوجود حالة تعارض بين المادتين 14،15 و المادة 23 من المرسوم 91-176 و نرى في هذه الحالة ضرورة استبعاد نص المادة 23،و التأكيد على توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ،الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.

**ثانيا: اختصاص الوالي أو الوزير المكلف:**

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

-البيانات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية .

منشآت الإنتاج و النقل وتوزيع الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية

-اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بالنسقللمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوريةوذلك بعد الإطلاع علي رأي الوالي أو الولاة المعنيين.

إذن فيجب على الجهة المختصة رفض الترخيص بالتجزئة في الحالة الأولى، أي أن قرارها خلاف ذلك، يعد قرارا معيبا بعيب مخالفة القانون، ولها حق الرفض في الحالة الثانية، أي لها السلطة التقديرية في إصدار قرار الرفض.

كما يمكن للجهة المختصة قرارا بالموافقة أو بالرفض، بل ترى تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة، بشروط أن تحترم الآجال المنصوص عليها سابقا (أي الثلاثة أشهر) في إصدار قرار التأجيل على أن يمتد أثره إلى السنة الواحدة.

ويطرح الإشكال نفسه،الذي عرضناه فيما يتعلق برخصة البناء،وهو عندما لا تصدر الجهة المختصة أي قرار،لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل،فإن الأنسب هو النص صراحة على أن انقضاء آجال الثلاثة أشهر،أو الأربعة أشهر حسب كل حالة دون رد صريح من الإدارة،يفسر قرارا ضمنيا بالموافقة وله ذات آثار القرار الصريح،وذلك من أجل إجبار الإدارة على احترام هذه الآجال وإجابة أصحاب الطلبات.

**المطلب الثاني: رخصة البناء:**

قبل أي بدأ في عملية البناء يجب طلب رخصة مسبقة تدعى رخصة البناء و هذا ما جاء في قانون التهيئة و التعمير 29/90 و كذا المرسوم التنفيذي 176/91 و حسب ما جاء في المادة 52 من قانون 29/90 "للحصول على هذه الرخصة ......مهما كان استعمالها ......"حيث نستنتج من هذه العبارة المواقع العقارية الصناعية

**الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء و مجال تطبيقها** : جرت العادة على أن لا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية كما في قضية الحال رخصة البناء بل يترك أمرها لا اجتهاد كل من الفقه والقضاء الإداريين،اللذين يعترف لهما بمساهماتهما في شرح العديد من المسائل القانونية والتنظير لها،ليكتفي المشرع لدى تدخله بوضع القواعد القانونية العامة والتفصيلية لتنظيم تدخل كل من السلطة الإدارية ومالكي العقارات في مجال إقامة وتشييد البنايات،وهذا عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير،إذ يهدف فرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقيق من عدم

التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى[1] غير أن استعمال مصطلح " الرخصة " قد تباين من تشريح الآخر،فاستعمل مثلا المشرع المصري لفظ " الرخصة " أولا القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرا لفظ " الترخيص " في القوانين الحديثة،أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح " الرخصة " Permis "، ومن اجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف لرخصة البناء تم تمديد مجال تطبيقها[2].

**أولا : تعريف رخصة البناء** : هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء،منها مثلا :

تعريفه بأنها : " هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء. وعرفت أيضا: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو توسيع بناء قائم "

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء.

" رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية "[3]،وعرفت أيضا بأنها: " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجب السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.

وما يلاحظ على هذين التعريفين الآخرين،أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء،بما يجب البناء،أما التعريف الثاني و أن كان ذكر ذلك،إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي " التصرف السابق " و " أعمال البناء "،فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به

---

[1]-عبد الرحمان عزاوي،الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005،ص 569

[2]-السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر،2002،ص89

[3]-نزيه نعيم شلال،دعاوي رخص البناء،الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية،لبنان، 2006،ص36

؛ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف،إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني،كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها،يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها،فكان ينبغي تفصيل ذلك.

وقد حصر البعض المعني القانوني للترخيص في أنه عبارة عن " أحد الإجراءات الوقائية التي تحديد ماهية المبنى المرخص به،وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه سكن أم تجاري وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها،وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية،وحماية المصالح العامة والخاصة.

وعرفت أيضا على انها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.

" رخصة البناء عبارة عن قرار إداري وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء "

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف،وعليه يمكن أن نورد تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء وهو :

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص ( طبيعيا أو معنويا ) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.

**ثانيا : أهمية رخصة البناء :**

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالي:

أ – إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع،وهو تمكن طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير،وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي،حيث إن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة،التي تفتقر

إلى حلول سريعة،وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بإعداد كبيرة متزايدة يسكن من لا يجد منهم ضواح فقرة من العشش تتحول إلى مدن كئيبة تسئ إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي[1]،ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء.

ب – كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين :

**المصلحة العامة:** باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة.

**المصلحة الخاصة:** من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة.

**الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة البناء :**

هناك عدة شروط مطلوبة لمنح الترخيص تستند بشكل أساسي إلى موقع العقار ومساحة وما يفرض عليه من حقوق ارتفاق[2].

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالبها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازه[3]،حيث ان المشروع فرض رخصة البناء على كل تشييد لبناية او تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من المبنى أي كان شخصا عاما او خاصا و لم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء.

**أولا : طلب حصول على رخصة البناء :**

ليس طلب رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فلئن كان الطلب منهجيا يشكل الواقعة المادة والسبب الحقيقي في جود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقاً من مركز كل من الإدارة والمتعامل معها.

حيث حده قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 19-176 الشروط الخاصة بطالب الرخصة وكذا أعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب أن تحتويه

[1]- عبد الفتاح محمد وهيبة، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص261

[2]– نعيم مغيغب ، مقاولات البناء الخاصة ، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009،ص28

[3]– رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهـــــــدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، جامـــــــــعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع ،ص218

من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البداية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا.

حيث إن إجراءات منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة،تقديم طلب بذلك،الأمر الذي تنص عليه قوانين التنظيم والبناء والأعمار في كل الدول،وفي الجزائر وفي غيرها ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء،تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب وهو ما ستوضحه في ما يلي.

**ثانيا : مضمون الطلب و مكوناته :**

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام،حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية،لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء،وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع،وتمنحها فرص كافية للتروي والتدبر،ودراسة وجهات النظر المختلفة،فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرعة.

وبخصوص طلب رخصة البناء،فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة،تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون،ولمقتضيات الأمن،والقواعد الصحية،ولتحديد الشخص المسؤول،مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها،وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء،مهما كان نوعها،إنشاء أو تعلية أو تدعيم أو توسيع،ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

1 – تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2 – مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3 – تصاميم مدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب،وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم،ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات الكبرى تتضمن مذكرة كشف المقايسة التقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

4 – مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لأرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض أخر.

5 – مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور تتضمن البيانات التالية:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- شرح مختصر لأدوات وإنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكيميائها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصرفة وانبعاث الغازات وترتيب المعالجة،والتخزين والتصفية.

-مستوى الضجيج المبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

6 – قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفي فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

7 – دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام المرسوم رقم90-78 المؤرخ في 27 فيفري 1990 وذلك للمشاريع الملحقة.

8 – دراسة الهندسة المدنية .

9 – دراسات أجزاء البناء للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.

زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق سالفا الطلب فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد،والذي عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

كما يمكن إن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل انجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على المهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

وتستثنى تأثيره المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشيدها تحويلها توجد في المناطق التالية:

- في إقليم بلديات مدة أو مصنفة طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليهم.
- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى.
- لا يتعدى غرض استعمال آجر غير زراعي مساحة أرضيته 160 مترا مربعا خارج المبنى.

وإذا استكمال طالب رخصة البناء الملف بياناته ووثائقه المذكورة آنفا،قدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض.

أما في التشريع الفرنسي فإن طلب الحصول على رخصة البناء ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الإدارة طبقاً للمادة A 421-1 من قانون التعمير، وطبقاً المفقرة الثانية من هذه المادة يجب أن يشمل الطلب البيانات التالية:

- هوية طالب الحصول على الرخصة.
- هوية المالك و (أن لم يكن هو طالب الرخصة)
- حدود ومساحة الأرض.
- طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها.
- تفاصيل تتعلق بالبناء.

و أغلب المشاريع يجب أن يشرف عليها مهندس معماري معتمد ويجب أن يكون الطلب موقعا من الشخص مقدم الطلب كما يجب أن يرفق بالوثائق التالية:

- مخطط موقع الأرض.
- مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده.
- مخطط لواجه البناء ويجب أن يكون تاريخ هذه المخطط هو تاريخ توقيع الطلب من مقدمه،

كما يجب أن يعد هذا الطلب ومرافقاته في ثلاث نسخ، ونسخة إضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة إدارية (art R A 421-8)[1].

وكذلك الأمر في مصر،حيث اشترطت المادة 51 من اللائحة التنفيذية القانون المباني،أن يقدم طلب الترخيص مرفقا لمستندات حسب نوع العمل البنائي المزمع القيام به أي إنشاء أو تدعيم أو تشطيبات خارجية أو أعمال هدم،حيث فرضت مستندات تناسب طبيعة المحل.

أن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق حد مهمة لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناية المراد إنجازها،وكذلك جانب الاقتصاد والثبات والاتزان للبناية وحمايتها من كل أخطار انزلاق التربة وهزات الزلازل وغيرها من الأخطار الطبيعة والتكنولوجية[2].

وعلى ذلك نص القانون على انه " يجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا،في إصدار عقد إدارة المشروع " غير انه ليست كان الأشغال تتطلب بالضرورة اللجوء لذوي الاختصاص من أجل إعداد وثائق طلب رخصة البناء فالأصل أن يتم إعداد وثائق طلب الرخصة سواء كان الطالب شخص طبيعي أو معنوي عدا تلك الوثائق المبينة لصفة وإرادة طالب الرخصة من قبل مكتب دراسات

[1]- عزيزي الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران،ص33

[2]- Patrick Gérard, op.cit,p84

يتضمن على الأقل مهندسين مهندس معماري معتمد ومندس مدني معتمد هو الأخر،ويجب على طالب رخصة البناء أن لا يكون سلبي أمام المهندس المعماري،بل يجب أن يقترح نوع التصميم والشكل الهندسي الذي يدور في مخيلته والذي يلبي رغبته ورغبة أفراد أسرته والتي تحقق ذاتيتهم وإشباع حاجتهم في مادة البناء وذلك حتى لا تكون هذه المخططات مجرد أكوام من الورق ترمى بعد الحصول على رخصة البناء والاستلام بعد ذلك إلى هندسة 'خربشه' البناء البسيط le petit maçon وما يترتب على ذلك من انحراف عن مقصود المشروع من الحصول على رخصة البناء والوقوع في حتمية البناء الفوضوي وتشويه النسيج العمراني .أما الاستثناء فإن بعض المشاريع القليلة الأهمية المذكورة حصرا في المادة 36 من المرسوم رقم 91-176 إذ يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الحصول على قرار رخصة البناء دون إرفاق طلب رخصة البناء بالمخططات الهندسية من قبل مكتب الدراسات.

**الفرع الثالث: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:**

أول إجراء تستهل منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة يعد على نموذج خاص مرفق بالملف من خمس نسخ والمشتمل على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية والإنشائية المطلوبة،والتحقق من استجماعها كلها ومن صلاحيتها من قبل السلطة الإدارية المختصة وهي هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء،لاسيما عندما يتعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني والحرفي،ليمنح مودع الطلب مقابله وصل استلام يدون فيه تاريخ إيداع الطلب،يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى المصالح الإدارية التقنية البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرضه أو الأرض التي يشغلها شغلا قانونيا وخلال مهلة زمنية معنية،فالإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب .وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولا، تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانيا كيفية التحقيق في الملف، وثالثا وأخيرا إصدار القرار، وذلك كما يلي:

**أولا : الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء :**

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناءا على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهويةو والوطنية. حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات،أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي،غير أنه يمكن أن يختص الوالي،أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.

**ثانيا : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء :**

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائري،لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام،وتناسقها مع المكان،وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة،والفن الجمالي،وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

أي إن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا بهدف إلى التأكد من مدي مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران،إذ انه حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لايمكن أن برخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موفقاً :

-لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

-لتوجيهات المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليه طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة التهيئة والتعمير وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

أي انه ينبغي إن يرمي في تحضير الملف موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، اعتبارات لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة في المنطقة.

وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة كما يجب أن يراعى في التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال البيئة.هكذا فإن التحقيق في طلب رخصة البناء يهدف إلى التأكد من مطابقة المشروع طلب رخصة البناء لمخططات العمران، وبمعنى أدق:

-في حالة وجود مخططات شغل الأراضي يتم التأكد من تماشي المشروع معه وذلك على ضوء الوثائق المكتوبة المرفقة بملف الطلب، مع اخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر بعين الاعتبار.

-أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع الرخصة مع المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير إن وجد بالإضافة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير أو بالعودة إلى هذه القواعد العامة للتهيئة والتعمير وحدها في حالة انعدام كل من مخططي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لم اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل،وعلى هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي و في حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

و الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم :

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، و بصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور،و كذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

-المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية

-مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

**ب/ ميعاد التحقيق:**

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض ،فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ،منذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب .

و قد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ،فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي ،و كان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثماني (08 ) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ،أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع(04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة،و ذلك في أجل ثماني ( 08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف،و على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتدءا من تاريخ إيداعه.

و تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة ،بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران(02) لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها ،و ذلك ابتدءا من تاريخ استلام هذا الملف.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير،فبنفس الإجراءات،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (04) نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير و ذلك في أجل ثماني (08) أيام من تاريخ إيداع الملف ،و التي تقوم بدورها بإرسال أربع (04) من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة الى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.و إذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء و ما يستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون القضائية.

**ثالثا: الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء**

لقد نص قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا أبرزت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير مخالفات

ونقائص تتعلق. موقع البناء: من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضجيج ولإضرار بالآثار التاريخية والبيئة و.....

الطرق المؤدية إلى البناء : من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي حسب أحكام المواد 8 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 وعلى كل حال تختلف حالات رفض طلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها.

**1 : رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك**

**حالة وجود مخطط شغل الأراضي** : مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوما على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط،كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا لونها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات المحددة في مخطط شغل الأراضي.

حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية : إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على الأرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة،وهذا فمشروع البناء الذي يشيد على ارض مجزأة يمكن برفض إذا جاء مخالفا لرخصة التجزئة أو لدفتر الشروط المتعلق بها والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنايات التي تبرمج على هذه التجزئة.

**2 : رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك** : ويكون ذلك في حالة كون المشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و كذا التوجيهات المنصوص عليها طبقا لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

و تجدر الإشارة الى أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير و هو يشكل بذلك مرجعا لمخطط شغل الأرصفة هو لا يحدد بدقة حقوق البناء و مداها ،و لذا لا يتصور بت الإدارة في طلب رخصة البناء على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وحده،بل انها تتحكم أيضا للقواعد العامة للتهيئة و التعمير

**ب/ الحالات أخرى التي يجوز فيها رفض منح رخصة البناء:**

منح المشرع سلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في فقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176،و ذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله،و كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و كذا التوجيهات المنصوص عليها طبقا لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.و هنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات و أصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما،طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها القانون في هذا الصدد.

**ج/منح قرار رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام:**

ان القرار الثاني الاستثنائي الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوبا بتحفظ أو التزام

**1-منح الرخصة بتحفظ**: إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له،من أجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية

**2-منح رخصة البناء بالتزام** : ان منح رخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة ،هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة.

**د/صدور قرار بتأجيل البث في طلب الرخصة:**

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة و لا بالرفض و انما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها فللإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة ، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29" يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة و البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد"و عليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البث في طلب الرخصة،ينبغي أن يكون أساس التأجيل مثلا،لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و

التعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176.

**المبحث الثاني: دراسة مدى تأثيره على البيئة:**

الدراسة التي يتم إجراؤها للمشروع لتحديد الآثار المحتملة أو الناجمة عن المشروع والإجراءات والوسائل المناسبة لمنع الآثار السلبية أو تخفيضها وتحقيق أو زيادة المردودات الايجابية للمشروع على البيئة بما يتوافق مع المقاييس البيئية المعمول بها.

إن البيئة هي الإطار الذي يعيش فيه الإنسان ويتفاعل مع مكوناتها وان نمو متطلبات الإنسان في شتى المجالات ولد طلباً متزايداً على استهلاك الموارد الطبيعية بشكل كبير جداً إلى حد انه احدث تغيرات في النظام البيئي ومع تطور المشاريع التنموية أصبح تقييم الأثر البيئي احد الأدوات المهمة التي تعمل على تخفيض عبء التأثيرات الناتجة عن أعمال التنمية ويجعلها تنمية مستدامة،هذه التأثيرات البيئية تتميز بالتعقيد وكبر حجمها وبعضها لا تظهر عواقبه إلا بعد مضي مدة طويلة من الزمن ولذلك اكتسب تقييم التأثير أهمية كبرى كأداة الاتخاذ قرار في عملية التنمية هذا الدور تم تعريفه رسمياً بالمبدأ رقم (17 ) من إعلان ربو سنة 1992 التنمية والبيئة والذي ينص على : إن تقييم الأثر البيئي هو أداة وظيفية يجب إجراؤها للأنشطة المقترحة التي من المحتمل أن يكون لها تأثير واضح على البيئة وتخضع لقرار الجهة الوطنية المختصة. فمن الناحية العلمية بخصوص مشاريع المياه مثل سدود وخزانات الماء ومعالجة مياه الصرف الصحي أو تجهيز مياه الشرب فأن إجراء دراسة الأثر البيئي يهدف إلى منع أو تقليل التأثيرات البيئية السلبية المحتملة لمثل هذه المشروعات ويمكن استخدام تلك العملية كأداة تخطيط عن طريق إدخال الاعتبارات البيئية في جميع المشروعات التنموية. وعرف تقييم الأثر البيئي بأنه: أداة لإدخال الاعتبارات البيئية في عملية اتخاذ القرار وتأمين إطار قانوني وأساس معلوماتي لاتخاذ القرار بخصوص النشاطات المؤثرة على البيئة. التنوع الإحيائي وتطرق إلى مراحل تطور عملية التأثير البيئي في المراحل المبكرة لتقييم التأثير البيئي كان الاهتمام يتمحور فقط بتأثيرات المشروع كمقترح على البيئة الطبيعية (التأثيرات على نوعية الماء والغطاء النباتي والحيواني والضوضاء والمناخ والأنظمة الهيدرولوجية ) ومع زيادة استخدام تقييم التأثير البيئي تم تضمين التأثيرات الصحية والاجتماعية والاقتصادية المتوقعة للمشروع ضمن عملية التقييم. البداية كانت

(1970_1975) في الولايات المتحدة الأميركية حيث وضعت اسس تقييم للأثر البيئي ثم تولى الانتشار إلى استراليا وكندا عندما تبنت هذه الدول طريقة منهجية لعملية تقييم التأثير البيئي (أوائل السبعينيات،تطور مبدئي) و(1970 _1980) أصبح المجال أكثر تقدماً (في زيادة المحتويات) حيث تم إدخال تقييم للمخاطر ووضع خطوط إرشادية في عمليات التنفيذ (عملية فحص ودراسة النطاق ) وقد أخذت التأثيرات الاجتماعية،في الاعتبار وفي الدول الرائدة الأمر الذي يؤدي إلى الإبداع،والتجديد في الممارسة ولا يزال هذا الأمر يتم بشكل محدد في الدول مثل الصين وتايلاند والفلبين. التكامل و التفعيل (1980_1990 ) (الآثار التراكمية وتكامل السياسات ) تحديث وتجديد الهياكل العلمية المؤسساتية للتقييم البيئي والتنسيق بين عملية التقييم والعمليات الأخرى الموازية لها وإدخال مستوى التغيرات في النظام البيئي والتأثيرات المتراكمة مع التنبيه على آليات المراقبة والمتابعة وقد تبنت المزيد من الدول عملية التقييم البيئي في خطط التنمية وقام الأوروبي والبنك الدولي بتأسيس هيئات إقراض لمساعدة الدول. والتوجيه نحو الاستدامة والإستراتيجية (1990 وحتى الآن ) حيث ادخل مفهوم (التقييم البيئي الإستراتيجي والتنوع الإحيائي) من خلال تطوير الخطط والسياسات وإدراج مفاهيم ومعايير الاستمرارية في ممارسة التقييم البيئي وقد تم تطبيق عملية التقييم البيئي في كل بلاد منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية وكذلك العديد من الدول النامية وبهذا فقد تم إدخال مفهوم التنمية المستدامة (التنمية التي تلبي حاجات الجيل الحالي بدون التعدي على حق الأجيال القادمة). معايير دولية وعن أهمية تقييم الأثر البيئي أكد على إن أهمية تقييم الأثر البيئي وحتميته والتي برزت مع زيادة الوعي والحس البيئي لدى المواطنين في معظم إرجاء العالم إذ أصبح الناس أكثر حساسية واهتماماً بالبيئة وصاروا يبدون مقاومة شديدة ضد كل مشروع غير مقوم بيئياً ينفذ في بيئتهم ويعتبر التقييم البيئي الوسيلة الأساسية لتصويب العلاقة بين البيئة والتنمية التي وصلت إلى مراحل حرجة في معظم البيئات وتفادي التأثيرات الضارة من منطلق إن الوقاية خير من العلاج وتكمن أهمية تقدير الأثر البيئي على إبراز التأثيرات السلبية للمشروعات على البيئة وتمتد لتشمل وتوضح المنافع أو التأثيرات الايجابية للمشروعات أيضا. (مثال إذا أراد احد المستثمرين ان يقيم مصنعاً للكيمياويات بالقرب من احد الأنهر التي تمد احد المدن بالمياه العذبة

هذا المصنع ينتج عنه مخلفات كيماوية سيتم تصريفها في النهر وتؤدي إلى تلوثه ولهذا المشروع أثار بيئية على صحة السكان ودخلهم ورفاهيتهم بعضها سلبي مثل رفع تكاليف تقنية وتعقيم مياه الشرب في المنطقة وبعضها ايجابي مثل تشكيل إعداد كبيرة من الأيادي العاملة وخلق أعمال إضافية لخدمة المشروع. وإشارة إلى المتطلبات الضرورية للتقييم البيئي الذي يعتبر احد آليات نجاح التخطيط البيئي والتنمية المستدامة لتوفير قاعدة معلومات دقيقة شاملة عن بيئة المشروعات المقترحة التي تعتبر الخطوة الأساسية التي تسبق عملية التقييم البيئي لأنها تحدد إبعاد عملية التنمية ومساراتها المستقبلية من خلال القيام بأعمال مسحية تفصيلية وتنفيذ برامج بحثية لمعرفة القدرة الاستيعابية للبيئة. والتعرف على القوانين والمعايير ذات الصلة بالتقييم أو التي تتحكم بمضمونه وحيثما يتم تطبيق المعايير الدولية او الاقتراب منها فأن الأهداف التالية يجب إن تكون متضمنة عند ممارسة عملية التقييم البيئي .والموافقة على الوضع الحالي مع ضرورة اعتماد الإجراءات التخصصية المقترحة .والاستمرار بالتطوير ممكن ومسموح من خلال اعتماد أفضل خيار بيئي. الاستمرار مرفوض من خلال استبعاد المشروعات غير المقبولة بيئياً. مصلحة متبادلة وقسم أهداف تقييم الأثر البيئي إلى نوعين : الهدف القريب (قصير المدى ) لتقييم الأثر البيئي هو إخبار متخذ القرار بالتأثيرات البيئية المتوقعة والمخاطر المحيطة بمشروعات التنمية المقترحة. والهدف البعيد المدى الذي يهدف إلى تحقيق النتيجة المستدامة عن طريق التيقن بأن مشروعات التنمية المقترحة لا تقوض أنظمة البيئة أو احد المصادر الحرجة فيها والتي يمكن أن تؤثر على أسلوب الحياة ومعيشة المجتمعات الذين يعتمدون على تلك المصادر في حياتهم. ويمكن صياغة الأهداف الفورية (قصيرة المدى) لتقييم الأثر البيئي بما يلي: يحسن التصميم البيئي للمشروع المقترح يضمن بأن المصادر البيئية مستعملة بشكل ملائم وبكفاءة. يحدد إجراءات تخفيف تلاءم التأثيرات البيئية المتوقعة من المشروع المقترح. ويشمل على الشروط والمواصفات البيئية للمشروع ويسهل اطلاع متخذ القرار عند التنفيذ. إما الأهداف (بعيدة المدى ) من تقييم الأثر البيئي يمكن صياغتها بما يلي: يعمل على حماية الإنسان وأمنه. يعمل على تفادي حدوث التغيرات البيئية والضرر البالغ إلى البيئة. حماية ووقاية للمصادر والمناطق الطبيعية ومكونات النظام البيئي. فيهدف تقييم الأثر البيئي إلى إيجاد نوع من التوازن بين البيئة ومشروعات وخطط تنمية لتحقيق المصلحة المشتركة والمتبادلة بينهما فالبيئة والتنمية وجهان لعملة واحدة إذ لا تنمية

مستدامة من دون حماية للبيئة ولا حماية للبيئة من دون تنمية بيئية رشيدة وهذا ما يعزز القيم المحورية الثلاث التي يجب إن تستند عليها عملية التقييم والتي يمكن إجمالها.
التكامل: وهي عملية التقييم التي يحب إن تتوافق مع المتطلبات والمعايير المقبولة عالمياً. المنافع: وهي عملية التقييم البيئي أي المعلومات الكافية المتوازية والموثقة للبيئة والتنمية لعملية صنع القرار .الاستدامة : وهي عملية تقييم الأثر البيئي التي يجب أن تؤدي إلى تطبيق إجراءات الوقاية البيئية الكافية للتخفيف من التأثيرات البيئية ولتفادي فقدان الأنواع بالأنظمة البيئية وهذا سينتج عنه حماية للبيئة في ظل تحقيق التنمية المستدامة .الصحة الإنسانية وركز على فوائد الأثر البيئي على أنها : الفوائد المتحققة نتيجة تقييم التأثيرات البيئية التي يمكن إجمالها مع الإشادة إلى إن هذه الفوائد والمكاسب ستزداد كلما كانت عملية التنظيم في مرحلة مبكرة من مراحل المشروع.
وفوائد المشاركة الجماهيرية،من خلال جمع الأطراف المهمة وخصوصاً المتأثرين بصورة مباشرة من قبل المشروع المقترح ويتعرضون للخسارة بشكل اكبر ويمكن تحقيق مبدأ قبول المشروع من الناحية الجماهيرية عندما تتسم عملية التنظيم بالشفافية. تحقيق أفضل تخطيط وتصميم بيئي للمشروع المقترح نظراً لان عملية التنظيم تستلزم إجراء تحليل البدائل في التصميم والمواقع للمشروعات ويمكن تحقيق ذلك باختيار أفضل تقنية يمكن إن تقلل من المخلفات بأكبر قدر ممكن وتحقيق أفضل موقع للمشروع المقترح.وتخفيض الوقت والتكاليف للحصول على الموافقات وإجراء التطوير للمشروع عندما تؤخذ جميع المؤثرات البيئية في الاعتبار وبشكل صحيح فان متخذ القرار لن يطلب معلومات إضافية أو يطلب تعديلات في إجراءات التخفيف وبالتالي لن يحدث التأخير. ضمان الالتزام بالمعايير البيئية الذي من شأنه إن يخفض الإضرار المتوقعة للمشروع على المجتمع والبيئة وتفادي توقع العقوبات والغرامات وتجنب فقدان الثقة والمصداقية. تقييم الأثر البيئي يمكن أن يتفادى التكاليف التي لا داعي لها من التأثيرات غير المتوقعة وتعتبر طريقة (توقع وتجنب) طريقة وقائية اقل تكلفة من طريقة (تفاعل وعالج) بصفة عامة فأن إجراء التغيرات والتعديلات على المشروع في مرحلة متأخرة تكون أكثر تكلفة.
وتحدث عن أهم المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسة لتقييم التأثير البيئي،وهي هادفة : عملية تقييم التأثير البيئي يجب أن تحقق أهدافها بإعلام متخذ القرارات وتضمن مستوى ملائم من حماية البيئة والصحة الإنسانية. ومركزة: فعملية تقييم الأثر البيئي يجب أن تركز على التأثيرات البيئية

المهمة و ملائمة: فيجب أن توجه العملية نحو الحقائق والقضايا الخاصة بالمشروع المقترح.
ومشاركة: فعملية تقييم التأثير البيئي يجب أن تتسم بالوضوح وسهولة الفهم كما يجب أن تكون متقبلة لإجراء التعديلات في المراحل المبكرة للمشروع. وصارمة: عملية تقييم التأثير البيئي يجب أن تطبق أفضل ممارسة مع منهجيات عملية لتحديد التأثيرات والموضوعات محل البحث. وتطبيقية : فعملية تقييم التأثير البيئي يجب أن تحدد الإجراءات اللازمة لتخفيف من التأثيرات السلبية للمشروع المقترح وكيفية تطبيقها. و موثوقة : فيجب أن تنفذ بمهارة وصرامة وإنصاف وموضوعية ونزاهة وعدالة. وكفاءة: فعملية تقييم التأثير البيئي يجب أن تفرض على أصحاب المشروعات المقترحة التكلفة الأدنى لاستيفاء متطلبات وأهداف العملية .

أدى الاهتمام المتزايد بقضايا البيئة عامة والقضايا المصاحبة لعمليات التنمية خاصة إلى المطالبة بتقييم الآثار البيئية المختلفة لمشروعات التنمية حتى يمكن التعرف على المشكلات البيئية وتحديد أنسب طرق التعامل معها منذ بداية عمل هذه المشروعات عملا بالحكمة القائلة ( الوقاية خير من العلاج ).

وذلك حتى يمكن تحقيق التوافق بين عمليات التنمية وحماية البيئة أو بمعنى آخر تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة,ولقد لجأت هيئات دولية وإقليمية وقومية مختلفة إلى إدخال عمليات التقييم البيئية لمشروعات التنمية كجزء من دراسات الجدوى لهذه المشروعات لتحديد أفضل الخيارات لتنفيذها .

وخلال العقدين الماضيين أدخلت مصطلحات مختلفة لوصف عمليات التقييم البيئي ما أدى إلى خلط بين موضوعين مختلفين : الأول هو تقييم الآثار البيئية المحتملة لمشروعات صناعية ما زالت في مرحلة التخطيط,أي المصنع لم يشيد و لم يبدأ العمل فيه,والثاني هو تقييم الآثار البيئية الناتجة فعلا من صناعة قائمة منتجة .

**المطلب الأول : تحديد مدى مجال دراسة التأثير على البيئة:** لقد زاد الاهتمام في السنوات الأخيرة بجانبين هامين من حياة الناس أولهما التنمية وضرورات الحياة الاقتصادية والمعيشية،مما يتطلب السعي الجاد للنهوض بالأمة نحو الرقي والازدهار،وأصبحت الأمم تتنافس على الزيادة وخدمة شعوبها وثانيهما أثر السلوك الاقتصادي على البيئة ومن ثمة على الصحة العمومية وعلى حقوق الأجيال القادمة من البشرية،فعلى الرغم من التحسينات الكبيرة والمنظمة خلال الفترة

الأخيرة خاصة بعد طفرة السعار التي عرفها البترول،سوف تستمر أجيال المستقبل في منطقة الدول العربية في مواجهة تحديات بيئة خطيرة،تشمل انخفاض نصيب الفرد من الموارد المائية وتتقلص في الأراضي الزراعية نتيجة التوسيع العمراني والجفاف المتكرر وزياد تدهور السواحل والمشكلات الصحية المرتبطة بالتلوث وضعف المؤسسات البيئية والإطارات القانونية ومن الطبيعي يتزامن ميلاد قانون حماية البيئة مع تفاقم الأخطار البيئية وتأثيرها المباشر وغير المباشر على حياة الإنسان والكائنات الحية نباتية وحيوانية وبات درء تلك الأخطار ضرورية حتى تضل البيئة على طبيعتها التي خطها الله عليها بل عدنا نسمع عن حق الإنسان في العيش في بيئة نظيفة وقد علمت التشريعات القانونية الحديثة عل تأكيد الالتزام القانوني بحماية البيئة وحق الإنسان في العيش في وسط نظيف وملائم وستناول في هذا البحث الحماية القانونية التي كرسها القانون الإداري باعتبار قواعد تخاطب الإدارة فتحدد قواعد السلطات الإدارية في الدولة وكيفية تشكيل كل منها،والاختصاصات التي تمارسها ووسائل تلك الممارسة وبهذا المفهوم لابد لأي نظام إداري أن يتأثر بالمشكلات البيئية ويستوعبها كي يساهم في حلها خاصة فيما يتعلق بمكافحة التلوث والحد من الاستنزاف الجائر لموارد البيئة الطبيعية والتي لا يمكن مواجهتها بغير تدخل الإدارة. وهذا عن طريق الضبط الإداري البيئي وأيضا بواسطة الضبط القضائي وكذلك المؤسسات الوطنية التي تعمل على صيانة حق الإنسان في العيش في بيئة نظيفة وملائمة وتكريس القضاء لهذا المبدأ في الجزائر.

**الفرع الأول: تعريف و مجال تطبيقه:**

إن التعرض إلى الوسائل القانونية الكفيلة بحماية البيئة، يقتضي بالضرورة التعريف بالقانون المتضمن حماية البيئة و تبيان خصائصه وعلاقته بقواعد القانون العام باعتباره فرعا من فروعه

**أولا : تعريف بقانون حماية البيئة:** نظرا لظهور مشاكل بيئية و ازدياد حدتها،يتطلب الأمر وضع قانون يضمن حماية للبيئة ،لذلك ارتأى المشرع الجزائري بسن قواعد تنظيم البيئة و تحميها رغم تشعب مشاكل البيئة و كثرتها و انطلاقا من التعرف الذي أعطى لمصطلح البيئة ،و أمام صمت المشرع عن وضع تعريف لقانون حماية البيئة ،يمكننا تعريفه على أنه مجموعة القواعد التشريعية و التنظيمية المهتمة بتنظيم المحيط الذي يعيش فيه الكائن الحي بمختلف مشتملا ته (الماء،الهواء،الفضاء، التربة) وكذا المنشات التي وضعها الإنسان سواء كانت مرافق صناعية أو

اقتصادية و بذلك فإن قواعد قانون حماية البيئة تهتم بحماية الطبيعة بكل مشتملاتها من جهة ،ومن جهة أخرى فهي قواعد تهتم بحماية البيئة،كما أن هناك من عرف قانون حماية البيئة بأنه مجموعة القواعد القانونية التي تسعى من أجل احترام و حماية كل ما تحمله من الطبيعة ،و تمنع أي اعتداء عليها. و تجدر الإشارة إلى أن تعريف قانون حماية البيئة يشمل جميع القواعد القانونية التي يعتمدها المشرع قاصدا بها تنظيم أي مجال من المجالات المتعلقة بحماية البيئة ،سواء ما تعلق منها بحماية الأوساط الطبيعية أو الصحة العمومية أو السكن أو الأراضي الفلاحية أو الصناعة .

**ثانيا : إجراءات الإدارية الكفيلة بحماية البيئة:**

ينتهج المشرع الجزائري في وصفه للقواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة الطابع الإزدواجي في الصياغة ،فهو يحدد الإجراءات الوقائية التي تحول دون وقوع الاعتداء على البيئة من جهة ،و من جهة أخرى يحدد الجزاءات المترتبة عن مخالفتها ،و حينما نتكلم عن الإجراءات القانونية التي تمنع وقوع السلوك المخالف لإرادة المشرع و هي تعد بمثابة الوقاية السابقة المخولة للمؤسسات التنفيذية لضبط كافة الاعتداءات التي تنتهك القواعد القانونية .و بالمقابل هناك ما يعرف بالقواعد الجزائية هذه الأخيرة عبارة عن وسائل ردعية و تضمنها المشرع كجزاء قانوني وليد الاعتداءات و المخالفات و عليه فهي تعد بمثابة رقابة لاحقة لسلوك الأفراد تجاه القواعد القانونية . لقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات الوقائية لحماية البيئة في مختلف جوانبها سواء فيما تعلق منها بحماية الموارد المائية أو المجال الطبيعي أو الإطار المعيشي ،من خلال الإجراءات القانونية التي تناولتها القوانين التي تصب في الإطار العام لحماية البيئة و تتمثل أهم هذه الوسائل في التراخيص ،منع (الحظر) دراسات التأثير و التصريح أو نظام التقارير.
و نظرا لاعتبار الترخيص أهم هذه الأساليب كونه الأسلوب الأكثر تحكما و نجاعة لما يحققه من حماية مسبقة على وقوع الاعتداء كما أنه يرتبط بالمشاريع ذات الأهمية و الخطورة على البيئة لاسيما المشاريع الصناعية و أشغال البناء .

**الفرع الثاني: أهداف مضمون دراسة التأثير على البيئة:**

تتكون عملية تقييم الآثار البيئية المحتملة للمشروعات الصناعية الجاري إلى لتنفيذ هذه المشروعات على أرض الواقع.

وغالبا ما يتم ذلك في إطار دراسات الجداول الاقتصادية والفنية للمساعدة على اتخاذ القرار المناسب واختيار أفضل البدائل المطروح خطط لها من (تخمين (أو (تقدير) للآثار البيئية المحتمل حدوثها نتيجة لتنفيذ هذا المشروع

**أولا : أهداف دراسة التأثير على البيئة :**

و أهداف هذه الدراسة تختلف تفاصيل عملية التقييم البيئي طبقا لنوع المشروع وحجمه ولكن هناك إطار عام لهذا التقييم تلخصه الأسئلة التالية:

**أولا:** موقع إقامة المشروع الصناعي... هل سيتعارض مع مشروعات أخرى أكثر جدوى منه اقتصاديا واجتماعيا وبيئيا مثل مشروعات زراعية أو سياحية أو سكانية..الخ.

وهل سيتحمل النظام أو النظم البيئية المحيطة بالموقع أحمال الملوثات الغازية والسائلة والصلبة التي ستنتج عن المشروع .

**ثانيا** : هل سيؤدي المشروع الصناعي المزمع إقامته إلى حدوث آثار صحية طويلة المدى,وما هي احتمالات حدوث كوارث صناعية من المشروع,وما مدى آثارها على الإنسان والبيئة المحيطة بالموقع .

**ثالثا** : ما هي آثار المشروع على التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في المناطق التي سيقام فيها,وهل سيؤثر على مشروعات أخرى قائمة بالفعل في المنطقة وما مدى هذه الآثار

**رابعا**: البنية الأساسية للمشروع هل تتوافر في الموقع وإذا لم تتوافر ما هي آثار إنشاء مكونات هذه البنية الأساسية, وكذلك هل تتوافر المصادر الطبيعية اللازمة للمشروع بالقرب من موقعه أم أنها ستنقل من مناطق أخرى وما آثار ذلك على البيئة.

**خامسا**: العمالة اللازمة للمشروع ما هو حجمها وما آثار توطينها في المستوطنات البشرية الموجودة فعلا حول موقع المشروع على النواحي الاجتماعية والبيئية والاقتصادية.

**سادسا** : ما هي الملوثات المختلفة التي يمكن أن تصدر عن المشروع الصناعي وما هي الطرق التي ستتخذ للتعامل معها حفاظا على صحة العاملين بالمشروع والسكان المجاورين له والبيئة بوجه عام.

والمفروض إن تتم علمية التقييم البيئية هذه بالتفصيل مع تقدير مادي للآثار البيئية كلما أمكن ذلك وتحليل مفصل للتكاليف والمردودات على المدى البعيد حتى يمكن اتخاذ القرارات

السليمة,وبعد الانتهاء من عملية التقييم البيئي يصدر ما يعرف باسم بيان أو تقرير الآثار البيئية وهو الوثيقة الرسمية التي تعد طبقا لنماذج محددة وتقدم مع دراسات الجدوى الفنية والاقتصادية

**ثانيا: مضمون هذه الدراسة:**

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 و المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة على أنه لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية أو مشروع استثماري في إطار استغلال الصناعي خاصة إذا تعلق الأمر بمدى خطورته على البيئة و صحة الإنسان و قد ألزم هذا المرسوم التنفيذي 78/90 إلى النظر لبى أهمية الأشغال و المنشات المزعوم انجازها و أثار المتوقع حدوثها إلى أربع محاور هما:

- تحليل حالة الأماكن الأصلية و محيطه مع التركيز على الثروات الطبيعية و المساحات الفلاحية و الغابية و البحرية و الترفيهية التي تمسها أشغال و أعمال التهيئة و المنشات
- تحليل الآثار في البيئة و كذا التوازنات البيولوجية كالضجيج و الدخان و الروائح
- وضع الأسباب التي تم من أجلها اعتماد المشروع
- التدابير التي ينوي صاحب المشروع أو المستثمر بإزالتها أو تخفيضها و تعويضها و تقدير النفقات المناسبة لهذه العوائق و هذه أهم المحاور لمضمون الدراسة.

**الفرع الثالث: الضبط البيئي و تأثيره على حقوق الإنسان في الجزائر**

إن قانون حماية البيئة ليس قانونا موحدا أو مقننا في تشريع واحد وهذا راجع لحداثته إذ انه مجموعة من التشريعات المتفرقة والتي تدخل ضمن الفروع المستحدثة لقانون الإداري والتي تتعلق بالصحة العامة والنظافة العامة وكل ما يتعلق بالتنمية المستدامة

كما إن لها علاقة مع حقوق الإنسان بما إن الإنسان هو العنصر الأساسي ويجب حمايته من مخاطر التي يتسبب فيها بالأذى لنفسه أو على أخيه الإنسان أو الحيوان أو الطبيعة ان قانون حماية البيئة ليس قانونا موحدا أو مقتلنا في تشريع واحد وهذا راجع لحداثته إذ انه مجموعة من التشريعات المتفرقة والتي تدخل ضمن الفروع المستحدثة لقانون الإداري والتي تتعلق بالصحة العامة والنظافة العامة وكل ما يتعلق بالتنمية المستدامة

**أولا: الضبط البيئي (الضبط الإداري، الضبط القضائي)في التشريع الجزائري**

إن قانون حماية البيئة يتحد مع الفروع التقليدية للقانون الإداري لتجسد السلطة العامة لما لها من امتيازات وما عليها من واجبات والتزامات وتعد سلطة الضبط الإداري الأكثر فاعلية في مجال الحفاظ على البيئة وحمايتها.

*__الضبط الإداري البيئي ( الحماية الوقائية )__ : و تجدر الإشارة إن الحماية الإدارية تتجسد فيما تتخذه الإدارة من إجراءات وقائية أو ردعية متجسدة في سلطة الضبط الإداري البيئي و كذا تنفيذ التشريعات المتعلقة بالبيئة و الأمر و الأمر لا يخلو من تدخل سلطتها التنظيمية لتطبيق هذه التشريعات

-مفهوم الضبط الإداري : يقصد بهذا المصطلح بمفهومه العام تنظيم الدولة بطريقة وقائية لضمان سلامة و أمن المجتمع أما بمفهومه الإداري فهو مجموعة من الإجراءات و الأوامر و القرارات التي تتخذها السلطة المختصة بالضبط من أجل المحافظة على النظام العام في المجتمع،و من خلال ما سبق نعرف الضبط الإداري بأنه مجموعة الإجراءات و القيود التي تفرضها الإدارة على الأشخاص من أجلال الحفاظ على البيئة .

*الضبط القضائي البيئي : تتميز الضبطية القضائية في مجال قوانين البيئة بأهمية دورها الذي يعتمد على طبيعة الخاصة للدور الممنوح لها حيث لا يمكن أن يستقل بهذه المهمة مأمور أو الضبط ذو الاختصاص العام لضرورة التمكن من استعمال بعض الأجهزة الدقيقة ،حيث جاء في نص المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية و ما يليها أنه يقوم بمهمة الضبط القضائي رجال القضاء و الضباط و الأعوان و الموظفون و يتولى وكيل الجمهورية إدارة الشرطة القضائية بدائرة اختصاص كل مجلس قضائي و ذلك تحت رقابة غرفــــــــــــــــــة الاتهـــــــــــــــــام بذلك المجلس ،يناط بالشرطة القضائية مهمة البحث و التحري عن الجرائم المقررة في قانون العقوبات و جمع الأدلة عنها و البحث عن مرتكبيها مادام لم يبدأ فيها بتحقيق قضائي و إذا ما افتتح التحقيق فإن على الشرطة القضائية تنفيذ تفويضات جهات التحقيق و تلبية طلباتها.

و قد نص قانون البيئة على فئات أخرى تكون من بين مهامها حماية البيئة هي:

- مفتشو البيئة،موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة ،ضباط و أعوان الحماية المدنية،متصرفون الشؤون البحرية ،ضباط الموانئ ،أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ ،قواد سفن البحرية الوطنية ،مهندسو مصلحة الإشارة البحرية ،قواد سفن علم البحار التابعة للدولة،الأعوان التقنيون بمعهد البحث العلمي و التقني و علوم البحار،أعوان الجمارك الخ....... مهمتهم السهر على تطبيق التشريع و التنظيم في حماية البيئة و كذا يسهرون على مدى مطابقة شروط إقامة المنشآت

- المرتبة و استغلالها و شروط معالجة النفايات الناتجة عن لنشاط الإنساني و إزالتها و شروط إصدار الضجيج بحسب التشريع المعمول به،يراقبون جميع مصادر التلوث و الإصرار،يسهرون على احترام التشريع و التنظيم في مجال دراسة الأثر على البيئة

**ثانيا: اللجنة الوطنية الاستشارية لحماية حقوق الإنسان و ترقيتها و تأثيرها على حماية البيئة في الجزائر:**

لقد مرت بعدة مراحل منها ما يلي باختصار

***مرحلة إحداث المرصد الوطني لحقوق الإنسان :**

قد تم إنشاء وزارة منتدبة لحقوق الإنسان في الجزائر في حكومة 1991 حيث أوكلت لها مهمة ضمان حقوق الإنسان و السهر على تطبيق المواثيق الدولية المتعلقة بها ، لكنها لم تعمر طويلا و اختفت في تشكيلة الحكومية التالية باقتراح من وزيرها و هذا رجع إلى الصعوبات التي ظهرت في التوفيق بين حماية و ترقية حقوق الإنسان من جهة و صفة الحكومية من جهة أخرى ، و إحداث جهاز بديل عنها هو المرصد الوطني لحقوق الإنسان و هو تنظيم حكومي مكلف بالسهر باسم الدولة الجزائرية على حماية و ترقية حقوق الإنسان و هو ما يعد امتدادا الآليات حماية حقوق الإنسان التي أحدثتها هيئة الأمم المتحدة .

***اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية و حماية حقوق الإنسان:**

بعد أن حل المرصد الوطني لحقوق الإنسان الذي عارض توصيات لجنة حقوق الإنسان و اعترض على التقارير الصادرة على المنظمات الغير حكومية المدافعة عن حقوق الإنسان كمنظمة العفو الدولية و هذا بموجب المرسوم الرئاسي 71/01 المؤرخ في 25 مارس 2001 ،و هي مؤسسة وطنية عمومية مستقلة تتمتع باستقلال إداري و مالي ذات طابع استشاري للرقابة

و الإنذار المبكر و التقييم في مجال احترام حقوق الإنسان كما نص المرسوم 299/01 على تشكله كما ان لرئيس الجمهورية هو صاحب التعيين أعضاء اللجنة و تشكيلة تكون كالتالي : رئاسة الجمهورية ،مجلس الأمة و المجلس الشعبي الوطني ،المجلس الأعلى للقضاء ،المجلس الإسلامي الأعلى،المحافظة السامية للأمازيغية ،المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي و بعنوان المنظمات الوطنية و المهنية و المجتمع المدني هم كالتوالي : المنظمة الوطنية للمجاهدين ،المنظمات الوطنية أكثر تمثيلا للعمال ،الهلال الأحمر الجزائري ،مجلس نقابات المحامين ،الجمعيات ذات الطابع الوطني التي يتصل موضوعها بحقوق الإنسان و إما فيما يخص الوزارات يكون تمثيلها عن طريق عضو إذا تعلق الأمر بنشاطها

**المطلب الثاني: طلب وإجراء الدراسة:**

يقدم طلب الدراسة إلى الوالي المختص إقليميا في 03 نسخ و الذي يتملى تحويلها إلى وزير المكلف بالبيئة للموافقة عليها،ثم يقوم الوالي بتعيين محافظ لاتخاذ كل الإجراءات لدراسة الطلب،إذ انه ينتقل إلى موقع المشروع لمعاينته كما انه يقوم أيضا بالإشهار عن طريق التعليق بمقر الولاية أو البلدية وكذا نشره في يوميتين وطنيتين على الأقل و هذا لإعلام الجمهور حتى يبدي رأيه حول المشروع و التي يقوم المحافظ بتسجيله في سجل خاص و هذا في أجل شهرين و عندما تنقضي المدة يحرر تقرير مفصل و يقفل السجل ثم يرسله إلى الوالي الذي يقوم بدوره بإعلام الوزير المكلف بالبيئة حول نتائج الاستشارة موضحا رأيه الخاص حول المشروع و بالتالي يتخذ الوزير قرار نهائي بخصوص طلب استصدار دراسة التأثير على البيئة

**الفرع الأول: دراسة الأثر البيئي وطرق تقييمه:**

الدراسة التي يتم إجراؤها للمشروع لتحديد الآثار المحتملة أو الناجمة عن المشروع والإجراءات والوسائل المناسبة لمنع الآثار السلبية أو تخفيضها وتحقيق أو زيادة المردودات الايجابية للمشروع على البيئة بما يتوافق مع المقاييس البيئية المعمول به

**أولا : تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية:**

نص المرسوم التنفيذي 78/90 و لاسيما المادة 02 منه على خضوع كل أشغال و أعمال تهيئة المنشات الكبرى التي يمكن أن تسبب ضرار مباشر أو غير مباشر بالبيئة نظرا لأهميتها لإجراء قبلي خاص بدراسة التأثير على البيئة و هذا ما جاء في المرسوم التشريعي 12/93 الذي ألزم المستثمر بتقديم للوكالة ما يثبت عدم الإضرار بالبيئة ضمن ملف إنجاز المشروع .

**ثانيا : كيفية تعامل مع مشكلة التلوث الصناعي بمعطيات البيئية :**

ولقد بدأ هذا الموقف يتغير تدريجيا خاصة منذ عقد المؤتمر الدولي للإدارة البيئية في الصناعة في منتصف الثمانينات في فرساي عندما بدأت صناعات كثيرة تقتنع أنه ينبغي التعامل مع مشكلة التلوث الصناعي بأسلوب موضوعي يتجنب التزمت والمبالغة في نتائج التلوث من جهة,ومن جهة أخرى يتجنب التساهل في معالجة المشكلة عن طريق اعتبار التلوث أحد العناصر التي يجب إدخال تكاليف التخلص من آثاره ضمن مكاسب مادية وأدبية كبيرة . وأدى التغيير الكبير في مفهوم الصناعة لقضايا البيئة إلى تحول تدريجي للنمـــــــــــــــــوذج التقليدي للنشاط الصناعــــــــــــــــــي ( الذي يحصل فيه المنتجون على المواد الخام وينتجون منتجات لكي تباع بالإضافة إلى توليد نفايات ينبغي التخلص منها) إلى نموذج أكثر تكاملا وتوافقا مع البيئة,فيما أطلـــــــــــــــــــــــــق عليه تعبير (النظام الصناعــــــــــــي الايكولوجي) أو عمليـــــــــــــــــــــــــة ( تخضير الصناعة ) إشارة إلى الخضرة أو الحياة وفي هذا النظام يتم الاستخدام الأمثل للطاقة والمواد والتقليل إلى أقصى حد من توليد النفايات .

إن صناعات كثيرة في الدول المتقدمة والنامية عكفت على تشخيص آثارها البيئية لوضع أفضل الوسائل العملية واستخدام أفضل الطرق التكنولوجية المتاحة للتعامل مع هذه الآثار والتقليل منها ولقد استخدمت بعض الهيئات تعبير ( تقييم الآثار البيئية) في حين يفضل البعض الآخر استخدام تعبير ( تشخيص الآثار البيئية)

والبعض الثالث تعبير( الفحص أو الجرد البيئي) والواقع أنها كلها تؤدي إلى نفس الهدف وهو التعرف على مواطن العلة في الصناعة ومعالجاتها

**الفرع الثاني: رخصة الصب و علاقتها بحماية الموارد المائية**

تعتبر الموارد المائية من أكبر الأوساط المستقبلية و الأشد تعرضا لمختلف الملوثات التي تؤدي إلى الإصابة بالأمراض المتنقلة عن طريق المياه هذه الأمراض ناتجة بلا شك عن الملوثات التي تتعرض لها الموارد المائية يوميا ،و التي يبقى الإنسان هو المسؤول الأول و الأخير عنها نظرا لكثافة النشاطات الصناعية التي يمارسها و ما ينتج عنها من أضرار و عليه حاول المشرع وضع حد لمختلف أشكال هذه التجاوزات وذلك بوضع النصوص و الإجراءات القانونية الكفيلة بحماية الموارد المائية من عمليات الصب و التصريف و الغمر و الترميد المخالفة للمقاييس القانونية ،هذه الإجراءات كثيرة أهمها التراخيص،و قد تناول المشرع هذا الإجراء في نصوص عديدة و اعتبرها إجراء وقائي يهدف إلى الحد من النشاطات التي تعد خطرا على الموارد المائية ،و عليه فقد تدارك المشرع خطورة الموقف الناتج عن عملية التصريف أو الصب ووضع مجموعة من النصوص القانونية الكفيلة بحماية الموارد المائية من خطر التلوث.

**أولا : إجراءات الحصول على رخص الصب :**

فيما يخص إجراء الحصول الصب فإنها تتم عن طريق تقديم المعني سواء كان شخصا معنويا أو طبيعيا فملف طلب رخصة الصب يشمل ما يلي:

- أسماء و ألقاب الطالب و صفته، فإن كانت مؤسسة عمومية ففي هذه الحالة لابد من تقديم البيانات الخاصة بالطبيعة و مقر و الهدف و الأسماء و الألقاب و الممثل و المتعامل مع الإدارة المعنية بالترخيص.
- وصف موقع العملية المزعوم القيام بها، وعند الاقتضاء عمقها و المستويات الباطنية التي تتم فيها
- طبيعة التصريف و أهميته، شروطه و التدابير المقترحة لمعالجة شكل تلوث المياه
- طبيعة العناصر الملوثة التي يمكن أن تفسد حالة المياه
- الوصف التقني للأجهزة، بغرض تجنب إفساد نوعية المياه أو المساس بالسالمة العمومية

إن هذه الشروط تطرح عدة أسئلة خاصة من ناحية صحتها فغالبا ما يتجنب صاحب الطلب ذكر العناصر الملوثة أو تقليل من مخاطرها ،و عليه كان من الأجدر اعتماد خبراء تقنين في مجال الري للقيام بالتحاليل و تقدم النتائج عن طريق وثائق ،تضم لملف طلب الرخصة

**ثانيا : رخصة استغلال المنشات المصنفة و علاقتها بحماية الأمن الصناعي:**

لم يظهر الاهتمام بمشكل المؤسسات الصناعية و التجارية إلي تسبب مساوئ للجوار و أخطار على البيئة إلا منذ 1976 ،من خلال صدور المرسوم 34/76 المتعلق بالعمارات و المؤسسات الخطيرة الغير صحية و المزعجة التي تفتقر إلى عنصر النظافة أو الغير اللائقة،و هذا المرسوم هو أول تشريع تناول حماية البيئة من أخطار التلوث الصناعي في الجزائر ،و الذي عدل بجملة من القوانين و المراسيم أهمها القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة و الذي على هذه المؤسسات اسم"المنشآت المصنفة و التنظيم المعمول به في المنشأة المصنفة هو المرسوم التنفيذي 339/98 الذي يضبط المنشأة المصنفة و يحدد إقامتها ويمكن تعريف المنشأة المصنفة حسب ما جاء في المادة الأولى من مرسوم 34/67 و المادة 18 من قانون حماية البيئة لسنة 2003 على إنها منشأة صناعية أو تجارية تسبب مخاطر أو مضايقات في ما يتعلق بالأمن العم و الصحة و النظافة العمومية أو البيئة مما يستدعي خضوعها لرقابة خاصة بهدف منع مخاطرها أو مضايقتها و التي أهمها خطر الانفجار و الدخان و الروائح.

**الفرع الثالث: آليات الحماية الإدارية:**

بدأ الإشكال البيئي يطفو بطريقة موضوعية ابتداء من الثمانينات و ذلك بوضع الإطار القانوني لحماية البيئة لسنة 1983 عن معاينة أن البيئة تعتبر ركيزة أساسية في مساهمة في التطور الاقتصادي و الاجتماعي ،فالإستراتيجية الوطنية تمحورت أساسا في وضع عدة أهداف رامية إلى الحماية و الحفاظ من كل أشكال التلوث و ذلك بإدخال الإدارة كعنصر أساسي وتوضيح معا لم تدخلها كسلطة عامة .

و إن أعطى المشرع الإدارة سلطة الضبط في مراقبة التوازن البيئي و ذلك بمنحها وسائل التدخل عن طريق استعمال امتيازات السلطة العامة إلا أنه قيدها بإتباع جسامة المخالفة المرتكبة و نوع التدخل و عادة ما تأخذ شكل الإخطار (الاعذار ) ،الوقف الجزائي للنشاط أو الوقف الكلي عن طريق سحب الرخصة ،كما أن المتمعن في قوانين المالية يلاحظ آلية جديدة في يد الإدارة رسمها المشرع في قانون المالية 25/91 لسنة 1992 و هو الرسم على التلويث خاصة لمواجهة أثار التلويث الصناعي

**أولا: الحظر و الإلزام و نظام التقارير:**

كون أن موضوع حماية البيئة يتعلق في الغالب بحماية الصحة العامة،فإن قواعده القانونية تأتي في الغالب في شكل قواعد أمرة ،هذه الأخيرة تأتي في أسلوبين ،إما أسلوب الحظر أو الإلزام و يتبنى المشرع أسلوب الإلزام حينما يأمر الأفراد بإتيان سلوك معين توجيه القاعدة القانونية،إما أسلوب الحظر فالمشرع يتبناه حينما يأمر بالابتعاد عن سلوك تحظره القاعدة القانونية و من خلال دراستنا لنصوص قانون حماية البيئة نجد أن هناك من الإجراءات ما تأتي في شكل أوامر هذه الأخيرة تتخذ صورتين إما الأمر بإلزام أو الأمر بالحظر ،و منها ما يأتي في شكل إلزام بتصريحات أو تقارير

*الحظر : يقصد بالحظر الوسيلة التي تلجأ إليها سلطات الضبط الإداري ،تهدف من خلالها منع إتيان بعض التصرفات بسبب الخطورة التي تنجم بسبب الخطورة التي تنجم عن ممارستها كحالة حظر المرور في اتجاه معين أو منع وقوف السيارات في أماكن معينة و الحظر وسيلة قانونية تقوم الإدارة بتطبيقه عن طريق القرارات الإدارية ،و هذه الأخيرة من الأعمال الانفرادية شأنها شأن الترخيص الإداري تصدرها الإدارة لمل لها من امتيازات السلطة العامة و لكي يكون أسلوب الحظر قانونيا لابد أن يكون نهائيا و مطلقا و إلا تتعسف الإدارة إلى درجة المساس بحقوق الأفراد و حريتهم الأساسيـــــــــــة و إلا تحول إلى عمل غير مشروع فيصبح مجرد اعتداء مادي و للحظر صورتان : حظر مطلق و حظر نسبي مؤقت

*الإلزام : قد يلجأ المشرع إلى إلزام الأفراد بالقيام ببعض التصرفات،وعليه فالإلزام هو عكس الحظر ،لأن هذا الأخير هو إجراء قانوني إداري يتم من خلاله منع إتيان النشاط فهو بهذا إجراء سلبي في حين أن الإلزام هو ضرورة إتيان التصرف ،فهو إيجابي لا يتحقق هدفه إلا بإتيان التصرف الذي يوجبه القانون ،ومع ذلك فإلزام نجده يتقيد ببعض الشروط أهمها أن تكون ثمة حاجة ضرورية وواقعية زمانا و مكانا للقيام بالتصرف المنصوص عليه و يجب ألا يكون هناك نص تشريعي يمنع الإدارة من إصدار الأوامر التي تأتي على شكل قرارات فردية و مثال ذلك هوا لنفايات المترلية

*نظام التقارير : يعد نظام التقارير أسلوب جديد استحدثه المشرع تماشيا مع التطور الدولي في مجال حماية البيئة و نظام التقارير أو التصريحات يهدف إلى فرض رقابة لاحقة و مستمرة على منح الترخيص فهو أسلوب مكمل لأسلوب الترخيص ،وهو يقترب من الإلزام كونه يفرض

على صاحبه القيام بتقديم تقارير دورية عن نشاطاته حتى تتمكن السلطة الضابطة من فرض الرقابة و هو أسلوب يسهل على الإدارة عملية المتابعة من الناحية المالية و البشرية ،فبدلا من أن تقوم الإدارة بإرسال أعوانها للتحقيق من السير العادي للنشاط المرخص ،يتولى صاحب الرخصة تزويد الإدارة بالتطورات الحاصلة ،و يترتب على عدم قيام بهذا الإلزام جزاءات مختلفة

**ثانيا:الجزاء المدني:**

لقد سبق أن تطور الحياة الاقتصادية و العلمية الناجمة عن توسيع استخدام الآلات و المواد المضرة قد شكل عائقا كبيرا أمام تفاقم الأزمة البيئة التي يعيشها الإنسان حاليا مما دعي بالمشرع في كل الدول أن يتدخل محاولا منه إيجاد صيغة قانونية لإعادة هذا التوازن البيئي بدءا من استعماله لآلية الحماية الإدارية الحماية ،لكن لم يكتفي بهذا فقط بل أدخل نوعا جديدا من الحماية المدنية هذه الأخيرة تأخذ طابعا خاصا عن المفهوم التقليدي للمسؤولية المدنية في القانون المدني ،لذا يجب أولا تحديد عناصر الضرر البيئي لتحديد المسؤولية و من تم تحديد نوع التعويض المنجز عنه .

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني : الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي

ستناول في الشروط القانون المقررة على القطعة المخصصة للاستثمار بصفة عامة والمخصصة للنشاط الصناعي أو الإنتاجي بصفة خاصة ثم تنقل في مرحلة ثانية إلى تبيان أهم الالتزامات والحقوق المقررة للمستفيد من قطعة الأرض الموجهة للاستثمار من الوعاء العقاري السابق تبيانه فبالنسبة للقطعة الأرض المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي فقد اشترطت المادة 3 من الأمر 08-04 بخصوص الأراضي التابعة لأملاك الجولة الخاصة الموجهة للاستثمار احترام قواعد التعمير كانت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 تشترط أن تكون الأرض تابعة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعبير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير وعليه يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة مسبقاً لأنها ستكون محل لإنجاز المشروع الصناعي أومن اجل انجاز المنشأة الصناعية أو الإنتاجية ويجب احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك على أساس أدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U ومخطط شغل الأراضي P.O.S هي التي تحدد موقع الأراضي لا يمكن انجاز أو بناء منشآت صناعية دون أن تكون الأرض المبني عليها مخصص لذلك وفق شهادة التعمير المقدمة من المصالح ألمختصة كما نصت المادة 2/66 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة منشآت الإنتاج كما حددت المادة 06/35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الدم فيما يخص موفقات ملف طلب رخصة البناء على التزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية والمادة 17و18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير نصت على انه يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات عمومية على وجود شبكة لصرف المياه الراسبة الصناعية وللإشارة فإن قانون تهيئة الإقليم في كل من المادة 11 على أن يحدد المخطط لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم القضائي المتعلقة بنا يأتي ... — المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقنا المادة 43 إلى المخطط التوجيهي للمناطق

الصناعية والأنشطة والمادة 52 نصب على انه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص ... – تحديد مواقع للتوسيع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة ويقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري،الذي تراه مناسبا للمشروع ويسمى تحقيق الملائمة وهذا الشرط الذي يعتبر ضرورة ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي ،كما يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق ومن أجل هذا كله نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 "انه بصفة استثنائية وعندما يمكن نظرا لأدوات التعمير تخصيص الأصل العقاري لمشروع صناعي أو تجاريا أو خدمات يمكن التنازل عنه بالتراضي أو عن طريق......"

**المبحث الأول:الشروط القانونية لاستغلال المناطق الصناعية:**

يقصد بالشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي تلك الالتزامات والأعباء التي نصت عليها التشريعات والتنظيمات المختلفة المعمول بها و الواجب احترامها من طرف من له علاقة مباشرة بهذا الاستغلال ،سواء تعلق الأمر بالشخص صاحب المشروع والذي يسمى "المتعامل " أو "المستثمر " أو "المستغل "من جهة ، أو تعلق الأمر بالهيئة مانحة حق الاستغلال و المتمثلة في الدولة أو إحدى فروعها المحلية أو احدى هيئاتها الإدارية المنشأة لهذا الغرض من جهة ثانية.

وعموما تمس هذه الشروط الأملاك العقار التي يشتمل عليها العقار الصناعي من أراضي و بنايات وضرورة حمايتها والمحافظة عليها من جهة ، وضرورة المحافظة على البيئة والجانب العمراني من جهة ثانية.

**المطلب الأول:شروط استغلال المناطق الصناعية:**

لقد نظم المشروع هذه الشروط بموجب المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية،وهي شروط متبادلة:

- شروط تقع على مستغل المنطقة.
- شروط تقع على مانح الاستغلال.
-

**الفرع الأول: شروط متعلقة بالمستثمر المستغل:**

بالرجوع لدفتر الشروط النموذجي المتعلق بأداة المناطق الصناعية، نجده قد نص على مجموعة من الشروط أو الالتزامات تقع على صاحب المشروع أو المتعامل في المنطقة الصناعية يجب احترامها في عملية الاستغلال.

ويمكن تقسيم وحصر وجمع هذه الشروط ضمن شرطين أساسين:

**أولا : تحمل أعباء استغلال التهيئات و الشبكات الأساسية:**

نقصد بذلك كل أشغال التوصيلات للاستفادة من الشبكات الرئيسية، حيث يقع على عاتق المستثمر القيام بكل أشغال الوصل التي تربط قطعته الأرضية محل الاستثمار ب:

*قنوات المياه وصرفها ،القيام بكل أعمال الصيانة ،اتخاذ كل التدابير الازمة للتخلص من المياه المستعملة ،أي معالجة مياهه الصناعية.

* الغاز والكهرباء وكذا التوصيلات السلكية واللاسلكية

* أشغال صيانة وإقامة التفريعات الخاصة بالسكك الحديدية ،إذا كانت المنطقة الصناعية موصولة بسكة حديدية رئيسية ذات تفريعات خاصة.

* كما يتحمل مسؤولية كل الأضرار التي يلحقها بنفسه أو من هو تحت رقابته بالمنشآت الكبرى لاسيما الطرقات الرئيسية وهذا عند القيام بأشغال التوصيلات ويقع على عاتقه ترميمها.

وتجدر الملاحظة ،أن أي شغل من أشغال الوصل التي يقوم بها المتعامل بالشبكات الرئيسية ،يجب أن تكون محل موافقة مسبقة من طرف الهيئة القائمة بالتهيئة و مراعاة للتنظيم المعمول به ،أما إذا تعلق الأمر بأعمال أو أشغال تقام على المنشآت الرئيسية نفسها (المنشآت المشتركة ) ،فإنه يجب على المتعامل الحصول على ترخيص مسبق من طرف المؤسسة المسيرة للمنطقة ،كما يقع على عاتقه تسليم هذه الأخيرة مخططات هذه الأشغال

**ثانيا :الالتزام بالمحافظة على الجانب العمراني و الجمالي للمنطقة:**

في إطار الحفاظ على محيط المنطقة الصناعية وجانبها الجمالي، يقع على المستثمر أو صاحب المشروع في إطار المشروع عملية الاستغلال:

*عدم إيداع النفايات أو الردوم أو التفريغات خارج الأماكن المخصصة لها في المنطقة ولو كانت هذه المساحات غير مشغولة ولو كان هذا الإيداع بصفة مؤقتة.

*يجب أن تكون الأراضي والمباني ولو لم تكن مستعملة إلا كمستودع والمساحات الداخلية غير المشغولة مهيأة ومصانة على نحو يضمن للمحيط نظافته ومظهره اللائق وترك مساحات خضراء وأماكن ترويحية عند الاقتضاء.

*كما يقع عليه جميع التدابير لأجل التخلص أو معالجة كل الأضرار المحتملة والناتجة عن الأدخنة و التسربات الغازية والنفايات الصلبة ومعالجة كل الواد التي يمكن أن تمس الصحة العمومية أو الزراعة .

*العمل على الحد من مستوى الضجيج وجعله لايتجاوز الحد الذي تأمر به التنظيمات المعمول بها

**الفرع الثاني: شروط متعلقة بمانح الاستغلال:**

على غرار مستغل العقار الصناعي داخل المنطقة الصناعية، يمكن تصنيف شروط مانح الاستغلال أيضا ومن خلال دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية إلى نوعين:

**أولا:الالتزام بصيانة الهياكل و الشبكات الأساسية :**

يقصد بالشبكات أو المنشآت الأساسية أو الرئيسة تلك المساحات والهياكل المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة والضرورية لاستغلالها سواء كانت هذه الشبكات موجودة داخل المنطقة ذاتها مثل:شبكات الكهرباء الرئيسية...،أو سواء كانت موجودة خارج المنطقة لكنها ضرورية لاتصالها بالخارج أي المنشآت الكبرى الملحقة مثل : الطرقات.... وتتكفل بصيانة هذه الشبكات، المؤسسة أو الهيئة المسيرة صاحبة الاختصاص في منح حق الاستغلال

وعموما يتمثل هذا الالتزام في:

*القيام بأشغال صيانة الطرق والشبكات الداخلية في المنطقة وإصلاحها وترميمها.

*وضع شبكات وقنوات التزويد الرئيسية بالمياه وكذا مخططات التصفية والتطهير الرئيسية.

*القيام بأشغال التموين للمنطقة بالكهرباء والغاز بالتنسيق مع المؤسسة المختصة وتجدر الملاحظة أنه بتمرير خط سكك حديدية ،فإنه يقع على عاتق مؤسسة السكك الحديدية القيام ،-وليس على عاتق المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية-وهذا لأنه في هذه الحالة تكون المنطقة الصناعية موضوع ارتفاع أداري ،فتكون عبارة عن 'مخدوم ' ويقع عاتق المستثمر كما سبق ذكره صيانة وإقامة التفريعات الخاصة .

**ثانيا : الالتزام بمراقبة و حماية المنطقة:**

في إطار الاستغلال والمحافظة على المنطقة الصناعية ومراقبتها ،حول القانون للمؤسسة المسيرة بالاتصال مع المصالح المختصة القيام وممارسة بعض سلطات الضبط الإداري وفي هذا الإطار فهي تقوم ب:

* مراقبة الأماكن والأوقات المخصصة لرمي النفايات في الأوعية المعدة لاستقبلها و رفعها.

*حماية المنطقة من الداخل والخارج عن طريق مراقبة الدخول والخروج منها ،وكذا التنقل بداخلها

* حماية المنطقة من الحرائق عن طريق مراقبة شبكة مقاومة الحرائق وصيانتها بصفة دورية ومراقبة مدى صلاحيتها للاستعمال، واتخاذ أي إجراء وقائي لتدعيم حماية الوحدات الصناعية داخل المنطقة.

وفي هذا الإطار تعد المؤسسة المسيرة مخططات حماية المنطقة وضبطها باستمرار وتطبيقها حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

**الفرع الثالث: شروط متعلقة بالمنطقة الحرة:**

لقد نص المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار على المناطق الحرة والخاصة ،وأجال تنظمها وضبط شروطها واستغلالها إلى التنظيم ورغم أن المرسوم التشريعي قد نص أولا على المناطق الخاصة ثم الحرة من خلال الفصل الأول والثاني على التوالي من الباب الثالث ،إلا أن التنظيم المتعلق بالمناطق الحرة صدر قبل التنظيم المتعلق بالمناطق الخاصة من حيث الترقيم بموجب المرسومين التنفيذيين 320/94 و 321/94 على التوالي ،لذا و مراعاة لهذه الترتيب ،ومراعاة لحجم

الشروط المنصوص عليها بالنسبة للمناطق الحرة ،سوف يتم التعرض أولا التعويض ثانيا لشروط استغلال المناطق الخاصة. وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في اطار ترقية الاستثمار،وكذا الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة الملحقة بالمرسوم التنفيذي ،وكذا دفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الملحق بالمرسوم التنفيذي ،نجد مجموعة من الشروط المتبادلة ،حيث هناك :

شروط تقع على مستغل المنطقة، حسب مفهوم المرسوم التنفيذي 320/94.

شروط تقع على مانع الاستغلال وهي إدارة أملاك الدولة تحت اشراف وزير المالية

**أولا : شروط متعلقة بالمستثمر مستغل المنطقة:**

إن مستغل المنطقة الحرة في أحكام المرسوم 320/94 هو :" كل شخص معنوي عام أو خاص ثم منحه امتياز استغلال الحرة "و لأجل ذلك،رتب عليه مجموعة من الشروع المختلفة المتفرقة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي ذاته ،أو ضمن أحكام دفتر الشروط أو الاتفاقية النموذجية الملحقين بالمرسوم وعموما ،لتسهيل الدراسة ،يمكن تقسيم هذه الشروط إلى نوعين : شروط مانح الاستغلال و المتعاملين في المنطقة و المنطقة الحرة .

**ثانيا: شروط مانح الاستغلال و المتعاملين في المنطقة و شروط متعلقة بالمنطقة الحرة:**

شروط متعلقة بالمنطقة الحرة:

**-شروط اتجاه مانح الاستغلال:**

تقع على مستغل المنطقة الحرة في اطار عملية الاستثمار مجموع من الشروط في مواجهة إدارة أملاك الدولة مانحة الاستغلال ،نذكر منها على الخصوص :

*التزام المحافظة على المنشآت محل الامتياز ،والتي تتمثل في كل الأملاك العقارية المتواجدة داخل المنطقة مهما كان نوعها ،وكذا تحمل نفقات ابقائها في حالة جيدة طوال مدة الامتياز ،ويكون مسئول عن فسادها ما عدى في حالة القوة القاهرة أو الفعل الطارئ.

وتطبيقاً لذلك، ثم التزام المستثمر في إطار عملية الاستثمار الصناعي بالتأمين عن كل الأخطار الناجمة عن الاستغلال والحوادث التي قد تسبب ضرار بأملاك الدولة داخل المنطقة سواء حدثت بفعله أو بفعل الغير العامل تحت إذنه.

*التزام الشروع في انجاز الأشغال في الآجال المحددة من الإدارة وطبقا لدفتر الشروط ،وفي حالة عدم الإنجاز خلال المحددة لكل أو لجزء من المشروع ،توجه له الإدارة المختصة اعذار بإتمام الأشغال ،وعدد الاقتضاء تتولى الدولة لتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل.

*الالتزام بتسهيل كل عمليات المراقبة داخل المنطقة،والتي يقوم بها أعوان وزارة المالية حول حسن وظروف استغلال، كما يلتزم بتقديم تقرير مستوى عن نشاطاته ومدى مطابقتها لبرامج الاستثمار لكل من وزارة المالية وكذا وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته.

* الالتزام بالمحافظة على المنطقة وحمايتها عند نقل المواد الخطيرة داخل المنطقة ،كما ان اتلاف أي بضائع بداخل المنطقة لا تكون إلا بعد استشارة السلطات المختصة بالبيئة .

وهي شروط متعلقة ومرتبطة أساسا بضرورة توفير جو ملائم للمتعاملين في المنطقة، نذكر منها:

*الالتزام بالقيام بكل أشغال التهيئات والمنشآت الفرعية وصيانتها من : طرق مواقف للسيارات ، بناء مباني ضرورية للاستغلال ولحاجات المتعاملين، ...وعند الاقتضاء بناء السياج المحيط بالمنطقة.

*الاتصال بالمتعاملين داخل المنطقة، ومتابعة ومراقبة أنشطتهم وتوفير لهم كل أنواع المرافق والخدمات سواء مباشرة أو عن طريق هيئات متخصصة.وكذا منح المتعاملين بطاقات الدخول للمنطقة، وهي عبارة عن بطاقات "تجارية خاصة "تبين التوطين داخل المنطقة.

كما أن إقامة أي نشاط من طرف المتعاملين في المنطقة الحرة، يجب أن يكون موضوع ترخيص من المستغل نفسه تسمى "رخصة التمركز " توضح طبيعة النشاط ومدته.

**المطلب الثاني : اليات و شروط استغلال العقار الصناعي :**

من خلال تطرقنا لكيفية استغلال العقار الصناعي هناك اليات منها نظام الامتياز بالإضافة الى شروط استغلاله لأجل تبيان الواجبات و القيود المفروضة على عملية انجاز المشاريع الصناعية أو المنشآت الصناعية في اطار الاستثمار.

**الفرع الأول:شروط متعلقة بمانح ألاستغلال**

إن مانح الاستغلال في مفهوم المرسوم التنفيذي 94 /320 ،هو ادارة أملاك الدولة ،وهذا لأن جميع الأملاك العقارية من مباني وأراضي والتي تشتمل عليها المنطقة الحرة تدخل ضمن الأملاك الوطنية العامة للدولة ومنه فهي تخضع لأحكام القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية لاسيما نص المادة 31 منه.ويمكن تقسيم هذه الشروط إلى نوعين

**أولا:الالتزام بتهيئة المنشات الكبرى :**

يقع على عاتق الدولة ممثلة في إداراتها المحلية وأجهزتها المسيرة ،عبئ انجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط المنطقة بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني ،وكذا ايصالها بمختلف شبكات ومنشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب وخطوط الهاتف ،وكذا شبكات صرف مياه الأمطار وتطهير المياه المستعملة ،وهذا ما أكدته المادة 04 دفتر الشروط تحت عنوان : " تنفيذ أشغال التهيئة"وهذا ما أكده أيضا الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار،حيث تنص المادة 11 منه : "تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف بعد تقييمها من الوكالة فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار"

**ثانيا: الموانع التي تقع على مانح الاستغلال:**

هذه الموانع نجدها ضمن المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار،وهي عبارة عن ضمانات ممنوحة للمستثمرين ،حيث أنه وتشجيعا للمستثمرين الذين يعانون من التدخل والتقييد المستمر للإدارة وهو حال أغلب الدول النامية ،نص المرسوم على بعض الضمانات لصالح المستثمرين.

ويمكن حصر هذه الضمانات التي هي في نفس الوقت موانع على الإدارة في:

*امتناع الإدارة عن تطبيق الإلغاءات والمراجعات التي تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار أحكام هذا المرسوم إلا بناءا على الطلب الصريح من المستمر

**الفرع الثاني:اليات استغلال العقار الصناعي:**

سنتطرق في هذا الفرع الى الوسائل القانونية التي يتم استغلال الوعاء العقاري الصناعي الذي يدخل في الإطار العام لاستغلال الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و سنركز دراستنا على نظام الامتياز الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري في استغلا الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و اضافة لعقد التنازل الذي تخلى عنه المشرع من خلال الأمر رقم 04/08 عن مبدأ تنازل الدولة عن املاكها العقارية في الإطار العام للاستثمار إلا أنه طرحت بعض الإشكالات فيما يخص التصرفات التي أبرمت خلال الأمر 11/06 الذي كان بموجبه يتحول عقد الامتياز الى تنازل بعد اكمال المشروع الاستثماري،و قد بقي فيها الاشكال قائم حول تطبيق نظام الامتياز و استبعد التنازل بالنسبة الأراضي المخصصة من الحافظة أراضي التابعة لأملاك الخاصة الجماعات المحلية.

**أولا:عقد الامتياز** : لفهم مضمون عقد الامتياز الذي يتم بواسطته استغلال العقار الصناعي ،يتطلب منا التحديد الدقيق لمفهوم الامتياز الذي ارتبط وجوده بالاستثمار،مرتكزا اساسا على فكرة الاستغلال دون التملك.

الأمر الذي دفع بالمشروع إلى وضع معايير قانونية لعقود الاستثمار في العقار الصناعي، اتسمت بطابع العقد الإداري، ولكنها ترجحت بين مفهوم هذا الأخير ومفهوم العقد المدني.

ولقد جاءت هذه العقود بهدف حماية العقار العمومي والخزينة العمومية، من المتلاعبات التي قد تكون عادة من أجل تمرير أفكار سياسية، ترتكز على المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة.

والمشروع الجزائري من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية قد خطى خطوات كبيرة في مجال استغلال الأراضي التابعة لأملاك الدولة كما رأيتها في عدد تطرقنا إلى وعاء العقار الصناعي المخصص منها حيث أن المشروع الجزائري انطلق منذ البداية بمبدأ التنازل عن الأراضي في إطار الاستثمار إلى وصل إلى نظام الامتياز الذي يتحول مع انجاز المشروع إلى تنازل ليصل في مرحلة أخيرة من خلال الأمر رقم 08-04 إلى تكريس نظام الامتياز كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار المخصص من حافظة الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة وللدراسة التطور التاريخي بدقة لنظام الامتياز على أراضي أملاك الدولة الخاصة فان ذلك يعد بحثا مستقلا بذاته،و ما يهمنا هو ما هو معمول به حاليا وهذا ما سنركز عليه بالدراسة ولكننا سنقوم بمقارنة تحليلية بين ما جاء به المشروع في الأمر 08-04 وما كان معمول به في الأمر 06-11 بخصوص منح حق الامتياز على الأراضي التبعة لأملاك الدولة الخاصة،بالإضافة إلى دراسة الإجراءات القانونية المتبعة من طرف الجهات المسيرة والمستثمرين أو المرشحين لنيل حق الامتياز.

**مفهوم الامتياز:**

لقد اختلف مفهوم الامتياز بين القانون الإداري والقانون العقاري إذا أن مفهوم الامتياز في القانون الإداري هو وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية أو امتياز المرفق العمومي أو ما يسمى كــذلك المرفق العمومي La concession ،هو عقد أو اتفاقية c'est un contrat ou une convention تكلف الإدارة المانحة l'administration concédante سواء الدولة أو الولاية أو البلديات بموجبه شخصا طبيعيا (فرد ) أو شخصا معنويا من القانون العام (بلدية مثلا) أو من القانون الخاص (شركة مثلا ) يسمى صاحب الامتياز Le concessionnaire،بتسيير

واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة،ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذه المرفق مستخدما عماله وأموال هو متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك،وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسييرا لمرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مالي une rémunération يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات هذا المرفق،وحق الامتياز في القانون المدني فإنها مفهوم أخر فهي أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بنص قانوني، Le privilège est un droit de préférence concédé par la loi au profit d'une créance déterminée en considération de sa qualité, aucune ne peut être privilégiée qu'en vert un texte de loi

ولكن مفهوم الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار له مفهوم أخر ظهر لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وتطبيقا للمادة 23 منه جاء المرسوم التنفيذي رقم 23-322 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة بالاستثمار ومن خلال المادة 3 منه.

والمادة 1 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة في اطار المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار عرفت الامتياز "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدى معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة،شخصيا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم،أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار.

وأكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المعدلة بموجب المادة 148 من الأمر 95-27 بقولها "يمكن أن تمنح هيئات عمومية ،أو معترف بمنفعتها العمومية،وجمعيات غير الجمعيات السياسية،مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيون أو معنويون تابعون للقانون الخاص،أراض تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حجات تكتسي على الحصر طابع الصالح العام ولاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية،ويخول المنح المذكور في الفقرة السابقة المستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتسريع المعمول به،كما يخول على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية

الممنوحة يشتمل على الحق العيني العقاري عن المنح وكذا على البيانات المشيدة عليها لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر ثم جاء الأمر 06-11 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة وفي المادة 3 ربط منح الامتياز أو التنازل لاحتياجات المشاريع الاستثمارية وفي المادة 8 نص على أن الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا البيانات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط وعرف المرسوم التنفيذي رقم 121.07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 1106 عرف من خلال دفتر الشروط النموذجي المرفق به والخاص بالبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إذ نص أنه يعتبر منح الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري أما المادة 3 من الأمر 04.08 فقد نصت على منح الامتياز على أساس دفتر أعباء،عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد ،بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية وأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التهيئة والتعمير ،أما المادة 11 من الأمر رقم 04.08 نصت على أن يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء،كما يسمح له زيادة على ذلك،بإنشاء رهن لصالح هيئات القرض على الحق الناتج عن الامتياز وكذا على البيانات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط وتكون الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة كما حصرتها المادة 2 من الأمر 04.08 محل لمدة أدناه ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون 99 سنة

ومقابل منح الامتياز يدفع المستفيد إتاوة إيجاريه سنوية تحدد على أساس الإتاوة الناتجة عن المزاد إذا تم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني،أو منح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية كما هي مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز إذا

تم منح الامتياز عن طريق التراضي،ويكرس الامتياز بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز

ولكن ما هو الحق العيني الذي تصرفت فيه الدولة لصالح المستفيد في إطار منح الامتياز للاستثمار. إذا عدنا لإحكام حق الملكية فإنه يتجسد في حق التمتع والتصرف وهو يتجزأ إلى حق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن،ولم يرد أي تعريف لحق الانتفاع في القواعد العامة للقانون،وإنما ذهب الفقه إلى القول بأن حق الانتفاع هو حق عيني عقاري،يخول لشخص معين على منفعة بشئ ويعرف الفقه الفرنسي عاد حق الانتفاع تعريفا اقرب إلى الدقة،على النحو الأتي حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير،بشرط الاحتفاظ به بذات الشئ لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع ،الذي يجب أن ينتهي بموت المنتفع،ويشار في صدد هذا التعريف إلى انه يميز حق المنتفع عن المستأجر بعينية حق المنتفع،ويميز حق المنتفع عن حق المحتكر بانتهاء حق المنتفع حتما بموته ويرجع إلى ظروف المعاملة ونية المتعاقدين لمعرفة ما إذا كان الحق في الانتفاع،أو كان حقا عينيا أخر،أو حقا شخصيا في الانتفاع بملك الغير وعليه يمكن تعريف حق الانتفاع بأنه عيني يخول المنتفع سلطة استعمال شئ مملوك للغير واستغلاله،مع وجوب المحافظة على ذات الشئ،لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتما يموت المنتفع وطبقا لأحكام المادة 844 من القانون المدني فان حق الانتفاع يكسب بواسطة التعاقد أو بالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

فالدولة أثناء تصرفها في الأراضي التابعة لأملاك الخاصة بصفتها مالكة للقطعة الأرضية الموجهة للمشاريع الاستثمارية فإنها تصرفت في حق الانتفاع دون ملكة الرقبة التي تبقى لها بموجب عقد الامتياز

إذن فالامتياز هو العقد الذي تمنح من خلاله الدولة حق الانتفاع لمدة معينة وليس الامتياز بحق انتفاع بل هو الأداة القانونية أو التصرف القانوني الذي تم بواسطته منح الانتفاع والحق العيني العقاري المرتب عن منح الامتياز هو حق الانتفاع الذي يعتبر حق عيني أصلي نتج عن تجزئة حق الملكية العقارية ومن هذا يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الإداري الذي تحول بموجبه الدولة حق انتفاع لمدة معينة لقطعة أرضية تابعة لأملاكها الخاصة عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي،لفائدة شخص طبيعيا كان أو معنويا يخضع للقانون الخاص،أو مؤسسة أو هيئة

عمومية،مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية،لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام ادوات التهيئة والتعمير.

وبإجراء دراسة تحليلية لجميع عناصر هذا التعريف والمفاهيم الواردة فيه نستنتج أن هذا العقد يرتب مايلي :

1 – عقد الامتياز هو عقد إداري مبني على اساس دفتر أعباء من اجل استغلال الأرض الممنوحة في إطار الاستثمار،بالرجوع إلى المادة 10 من الأمر 08-04 فإن الامتياز يكرس بعد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز،وبالتالي فان المدير الولائي لأملاك الدولة المختص هو الذي يبرم عقد الامتياز مع المتعاقد المستفيد والذي هو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص أو مؤسسة أو هيئة عمومية. صاحب مشروع استثمار والعقد المبرم يكون محررا وقفا الشروط المعد مسبقا والأمر رقم 08-04 أضاف للمستفيد حقوق للمستفيد وفرض عليهم واجبات،غير منصوص عليها في القانون المدني وهذا في إطار البند المألوف في العقود الإدارية وأي إخلال من طرف المستفيد من الامتياز للأمر 08-04 أو للالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء يترتب عليه اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز

لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وما تجدر ملاحظته أن المشروع من خلال الأمر 08-04 استعمل مصطلح إسقاط حق الامتياز وقد كان المشروع من خلال الأمر 06-11 في المادة 9 نص على أنه يترتب على كل تقصير من المستفيد من الامتياز أو من التنازل بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء،فسخ عقد منح الامتياز أو التنازل،بقوة القانون،عن طريق الجهة القضائية المختصة،بمبادرات من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا وقد كان المشروع موقفا في ذلك إذ أن الامتياز كما وضحا هو العقد والحق العيني العقاري هو الانتفاع وهو الذي ينتهي إذا تم فسخ العقد نتيجة إخلاء الطرف المتعاقد بالتزامات وبالتالي فإن الأصح هو فسخ عقد الامتياز الذي يكون إما باتفاق الأطراف أو بمبادرة من الإدارة بعد اعذار الطرف الأخر وهذا ما أكدته كذلك المادة 2/16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 122.07 أنه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعذارين موصى عليهما بالوصول و لم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا

لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني وبالتالي فإن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إجراءات فسخ عقد الامتياز وذلك برفعه دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة،إذن نحن لسنا أمام إسقاط حق الامتياز وإنما فسخ عقد الامتياز الذي يمكن أن يتم من جهة باتفاق من الطرفين كما هو الحال في القانون الخاص،فهو يسمى بالفسخ الاتفاقي la résiliation conventionnelle ويمكن من جهة ثانية أن يكون الفسخ كذلك بتدخل من القاضي سواء بناء على طلب الإدارة أو بناء على طلب من المتعاقد معها وهذا ماأكدته المادة 16 من الدفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 121.07،كذا كل دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم المذكور ودفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم رقم 121.07، وتجدر الملاحظة أن عملية الانتفاع تبدأ من يوم تسليم عقد الامتياز إلى المستفيد منحه من طرف مدير أملاك الدولة المختص.

2 – عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري لمدة محددة مقابل دفع إنارة إيجارية سنوية لقد توصلنا إلى أن الحق العيني الذي يمنحه عقد الامتياز هو نفسه حق الانتفاع إلا أن هناك فرق بين حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني وحق الانتفاع في إطار منح الامتياز هي :

–إن حق الانتفاع المترتب عن منح الامتياز في إطار الاستثمار يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني إذا هذا الأخير يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء بالإضافة إلى أن المنتفع يستعمل الشئ المنتفع به بحالته التي تسلمه بها ويحسب ما اعد له وان يديره إدارة بينما في اطار عقد الامتياز فانه يمنح الحق للمستفيد به أن يحصل على رخصة بناء،وكذا يستطيع إنشاء رهن رسمي على الحق العقاري الناتج عن منح الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل مشروع الاستثمار،وفي الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة كانت الدولة تمنح حق الانتفاع دائم في إطار المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19 إلى انه بصدور قانون التوجيه الفلاحي 16.08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 عدل المشرع على حق الانتفاع الدائم وكرس نظام الامتياز حيث عرفه في 2/3 الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية والمادة 17 أكدت على أن الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومن خلال قانون التوجيه الفلاحي يتضح أن المشروع قد أكد على حق الاستغلال الذي يعتبر هو لحق الممنوح في إطار منح الامتياز

وفيما يخص البنايات المقامة فأن المستفيد من منح الاستثمار طالما له الحق في رخصة البناء فان البناية المشيدة تعتبر مالك له وعند إتمام مشروع الاستثمار تكرس ملكية البناية المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذه الأخير أي المستثمر وبعقد موثق طبقا للمادة 13 من الأمر 04/08،وهنا ما يمكن أن نقوله هو أن المشرع في الأمر رقم 06-11 لم يشر إلى هذه النقطة على أساس أن الامتياز يتحول إلى تنازل بطلب من المستفيد وبعد الانتهاء من انجاز المشروع الاستثماري وبعد التخلي عن مبدأ التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار بموجب الأمر 08-04 والمادة 14 من ربطت حق التنازل من طرف المستفيد من منح الامتياز على ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة من طرف الهيئات المؤهلة وما تجد الإشارة إليه انه ما دام منح الامتياز يولد حقوق عينية بما فيما ملكية البنايات المنجزة التي تتطلب لوحدها عقد أخر موثق منفرد عن عقد منح الامتياز فانه كل من عقد الامتياز المحرر من طرف مدير أملاك الدولة وعقد ملكية البنايات الموثق اللاحق يجب أن يتم إشهارهما أمام المحافظة العقارية ما دامت ترتب حقوق عقارية عينية فهنا يجب شهرها لكي تنقل بين الأطراف وتكون لها حجية في مواجهة الكافة على أساس المادة 15 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذلك نشير إلى ان عقد الامتياز هو عقد رسمي محرر من طرف موظف عمومي وهو مدير أملاك الدولة،إذن فعد الامتياز يشهر وكذلك الحكم القضائي الذي قضى بفسخه فإن يشهر بالمحافظة العقارية بعد أن يصبح نهائيا.

أما الإتاوة الايجارية فقد حددتها المادة 9 على أساس الإتاوة المحدد عن طريق المزاد إذا تم منح الامتياز عن طريق التراضي فان مبلغ الإتاوة يحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة والتي تمثل 20/1 من قيمة الأرض التجارية

3 – عقد الامتياز يبرم بالمزاد أو بالتراضي

لقد نصت المادة 3 من الأمر 08-04 على منح الامتياز يتم بواسطة المزاد العلني أو عن طريق التراضي

**أ–منح الامتياز بالمزاد العلني** : ويكون ذلك بعد ترخيص به بقرار من وزير المكلفة بالسياحة إذا كانت الأرض تابعة للعقار السياحي،أو بقرار من وزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت الأرض

تابعة لمحيط مدينة جديدة،أما فيما يخص العقار الصناعي فإن الترخيص بمنح الامتياز فيكون من طرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وفيما يخص قرار لوالي المرخص بمنح الامتياز بناء على اقتراح اللجنة المحلية لتحديد الموقع وترقية الاستثمارات فإنه ينحصر في الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة على المستوى المحلي خصوصا الأراضي المتبقية من أصول المؤسسات العمومية المحلية أو في العقارات المتوافرة على المستوى المحلي في إطار تمثيل الوزراء وطبيعة القرارات الصادر في كل الحالات هو قرار مرخص لعملية منح الامتياز بالمزاد العلني ونشير إلى أن المزاد يمكن أن يكون مفتوحا على أساس أن الأشخاص الذين يثبتون موطنا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية أو مقيد ويكون الزاد مقيد بناء على التعهدات المختومة التي تكون على أساس دفع كفالة وتتم المزايدة بعد الإعلان عليها أما بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المكتوبة وينظم مكتب المزايدة ولجنة لفتح الأظرفة إذا كانت المزايدة بالتعهدات المكتوبة وبعد رسو المزاد يوقع على محضر منح الامتياز كل من أعضاء مكتب المزايدة والراسي عليه المزاد وبعد ذلك يحرر وبعد ذلك يحرر عقد الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية ويسلم فيما بعد إلى المستفيد لتبدآ عملية الانتفاع والاستغلال

**ب– منح الامتياز عن طريق التراضي** : وهو الاستثناء عن القاعدة العامة إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخص بمنح الامتياز عن طريق التراضي على أراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة وذلك بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار ولكن يشترط أن تكون المشاريع قابلة لمنح الامتياز بالتراضي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية،وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن،محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة،تساهم في تنمية المناطق المحرومة عكس ما كان معمول به في الأمر 06-11 الذي كان للمجلس الوطني للاستثمار يمنح الامتياز بناء على قرار وقف لنظام الاتفاقية المنصوص عليها في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار

وتجدر الإشارة إلى أنه في ظل الأمر رقم 06-11 كان الامتياز يرخص بقرار من الوالي المختص إذا تم منحه عن طريق المزاد العلني أو بقرار من المجلس الوطني للاستثمار إذا تم منحه بالتراضي والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 كانت تنص على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يكون في بلديات ولايات الجزائر و عنابة و قسنطينة و وهران،وبلديات مقر الولاية والدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد ،وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا ،أما أسلوب التراضي على أساس

إتاوة إيجارية سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة فيكون خارج البلديات المبينة أعلاه وفي بلديات جنوب البلاد والمشاريع الاستثمارية الصناعية أو الإنتاجية سيكون لها مكان ضمن هذه الأولويات وبجرد حصول المستفيد من الترخيص بالتراضي يمنح له حق الامتياز مباشرة بواسطة عقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

**ثانيا : عقد التنازل:**

يقصد بعقد التنازل في إطار استغلال الأراضي الموجهة لعملية الاستثمار هو عقد البيع مادام المستثمر سيدفع مقابل القطعة الأرضية ولقد فصل المشرع بموجب الأمر 08-04 طريقة استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وجعل الامتياز الطريقة الوحيدة لاستغلاله،إلا أن حافظة العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة لاستثمار الصناعي تتكون أيضا من الأراضي المخصصة من الأراضي الفائضة على مستوى الناطق الصناعية والأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات والولايات إذا أن الأمر 08-04 على الرغم من أنه في المادة 2/2 نص على تطبيق أحكام الأمر على الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى أن الأمر 07-122 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بالرجوع إلى المادة 32 منه فإنها تنص على ان تكرس عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بعقد تعد إدارة أملاك عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض اكتتاب من المستفيد من التنازل أو صاحب الامتياز لدفتر الشروط الذي أرفقت نماذج منه بهذا المرسوم،أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية ومن هنا فما دام أن الامتياز هو العقد الإداري الذي تحرره مصالح أملاك الدولة وفقا لدفتر شروط وغير ذلك لا تعتبر من عقود الامتياز وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم لا نجد دفتر شروط بالنسبة لأراضي المناطق الصناعية والمادة السالفة الذكر فانه عندما يتعلق بأراضي المناطق الصناعية فيتم بعقد توثيقي وما دام أن الامتياز يكون بواسطة عقد إداري فإننا سنكون بموجب العقد التوثيق أمام إما تنازل (عقد بيع) أو عقد بيع لحق الانتفاع أو عقد إيجار ومن هنا فان استغلال أراضي المناطق الصناعية يكون عن طريق عقود التنازل لان مالكها هي الهيئة المهيأة للمنطقة الصناعية هذا من جهة ومن جهة أخرى هناك القرار من مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لرئيس الحكومة

المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار الصادر بتاريخ 2003/07/21 الذي كرس نظام الامتياز لاستغلال أراضي المناطق الصناعية ولهذا يبقى التساؤل مطروحا.

أما بالنسبة بأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولايات والبلديات فإنها لا تخضع للأمر رقم 08-04 الذي يخص أراضي أملاك الدولة الخاصة وبالتالي فان نظام الامتياز لا يطبق على أراضي أملاك الجماعات المحلية وهذا المشكل المطروح وأمام ذلك فان تلك الأراضي تخضع أما للتنازل أي البيع أو الإيجار خصوصا مناطق النشاطات التي كونتها البلديات في إطار الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والقانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني والقانون 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية وكما رأينا فان أملاك العقارية للبلديات تسييرها الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين وهي المكلفة بتسيير مناطق النشاطات التابعة للبلديات وفي إطار استغلال هذه المناطق التي تعتبر وعاء للأنشطة الصناعية والإنتاجية فان استغلالها يتم بناء على عقود توثيقية بين الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين والمستفيدين من الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من أراضي البلديات ولا تتضمن تلك العقود نظام الامتياز بل تكون أما بالبيع وفقا لدفتر شروط وهو انجاز المشروع الاستثماري والإخلال بدفتر الشروط وتعيير وجهة الأرض أو عدم انجاز المشروع الاستثمار يؤدي إلى فسخ عقد التنازل.

وبالرجوع إلى المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 09-405 الذي يحدد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فان الأراضي التابعة للوكالات الولائية لا يمكن التنازل عنها إلا بعد رأي المسبق للجنة الاستشارية المشكلة على مستوى وزارة الداخلية وما دامت الأرض تابعة للوكالة فان تصرفها فيها يكون عن طريق التنازل أي البيع مع مراعاة أحكام الشهر وفي حالة احتاجت الدولة لقطع أرضية تابعة للوكالة الولائية تنشا لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالة تخصص لانجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني وبالمقابل يتم تعويض الوكالة عن الأراضي التي تم اقتطاعها ولكن هذا يكون مستقبلا إلى أن مناطق النشاطات المكونة حاليا فإنها تابعة للوكالة وتتصرف بها بالبيع وكل عملية بيع تقوم بها الوكالة لأراضي تابعة لها تكون موضوع إشهار مسبق.

وما تجدر الإشارة إليه أن الأمر 06-11 والمرسوم التنفيذي 07-121 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل انجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري وكذا فان المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والتنازل يكون إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي وإذا حول الامتياز إلى تنازل فانه يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الايجارية من .....التنازل،والقيمة التجارية للأرض تختلف على حسب ما إذا ما إذا كان المستثمر قد أنهى مشروعه في مدة سنتين من.....الامتياز وقد التنازل هذا هو عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 7 من الأمر 11/06 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء بفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقا للأمر 11/06 الذي تم إلغاءه بموجب الأمر 04/08.

**الفرع الثالث:شروط استغلال المناطق الخاصة :** بالرجوع الى أحكام المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، و كذا المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن منح امتياز لاستغلال المناطق الخاصة من هذا لا يوجد تفصيل حقيقي لشروط استغلال المناطق الخاصة،غير أنه يمكن استخراج بعض الشروط من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 322/94 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة .

**أولا : الأرض مخصص بموجب الأمر 04/08** : فبالنسبة للقطعة الأرض المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي فقد اشترطت المادة 3 من الأمر 08-04 بخصوص الأراضي التابعة لأملاك الجولة الخاصة الموجهة للاستثمار شرط احترام قواعد التعمير كانت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 تشترط أن تكون الأرض تابعة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير وعليه يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة مسبقا لأنها ستكون محل لانجاز المشروع الصناعي أومن اجل انجاز المنشاة الصناعية أو الإنتاجية و يجب احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك على أساس أن أدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U ومخطط شغل الأراضي P.O.S هي التي تحدد موقع الأراضي لايمكن انجاز أو بناء منشات صناعية دون أن تكون الأرض المبني عليها مخصص لذلك وفق شهادة التعمير المقدمة من

المصالح المختصة،كما نصت المادة 2/66 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 /105 "على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة منشات الإنتاج كما حددت المادة 35 /6 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية 2 والمادة 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير نصت على انه يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات عمومية على وجود شبكة لصرف المياه الراسبة الصناعية وللإشارة فان قانون تهيئة الإقليم 3 في كل من المادة 11 على أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بنا يأتي ...- المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقت المادة 43 إلى المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة والمادة 52 نصت على انه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص.....-تحديد مواقع للتوسع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية،كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة ويقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري،الذي تراه مناسبا للمشروع ويسمى "تحقيق الملائمة"وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية،وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه،هذا الشرط الذي يعتبر ضروريا.

**ثانيا : المادة** 31 **من المرسوم التنفيذي** 122/07 : ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي،كما يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق[4]ومن اجل هذا كله نصت المادة 31

---

[1]ـــ القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 (ج ر عدد 90 /52 ج ر عدد 51 لسنة 2004

[2] – نسخة ملحقة بالمذكرة من قرار والى باتنة بخصوص توسيع المنطقة الصناعية لولاية باتنة

[3] – القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (ج ر العدد 77/2001

[4] – المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 انه بصفة استثنائية وعندما لايمكن نظرا لأدوات التعمير تخصيص الأصل العقاري لمشروع صناعي أو تجاريا أو خدمات يمكن التنازل عنه بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني حسب موقعة البناء على اقتراح من اللجنة المذكورة في المادة 22 أعلاه في إطار الترقية العقارية وطبقا للتنظيم الذي يخضع له هذا النشاط ومعنى ذلك أن القطعة الأرضية التي لا يمكن استغلالها في مشروع صناعي وكانت محلا لمنح الامتياز عليها لأجل ذلك المشروع الصناعي ثم تبين أنها لا تتطابق مع أدوات التعمير فانه يتم التنازل عنها للمستفيد من الامتياز وذلك بعد موافقة اللجنة ألولائي المختصة في استرجاع أراضي المؤسسات العمومية وفي كل الأحوال فان المستفيد من الامتياز في الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة أو المتنازل له على قطعة أرضية تابعة لأملاك الجماعات المحلية أو أراضي المناطق الصناعية فانه ملزم باستغلال تلك الأرض في إطار الاستثمار لايمكن أن يغير من تخصيص الأرض وإلا تم فسخ العقد الذي تم بواسطته استفاد من القطع الراضية بالإضافة إلى المتابعات التي يواجهها من طرف الجهة المختصة بالتهيئة والتعمير في حالة بتاء دون رخصة بناء أو بناء مغاير لما جاء فيها.أما بالنسبة للشروط الواجبة على المتر شح للاستفادة من قطعة ارض في إطار الاستثمار خصوصا الاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي يجب أن يكون له دراسة أو مشروع صناعي أو إنتاجي أو استثماري وان يقوم بالتصريح به لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي لكي يستفيد من المزايا المقررة في قانون الاستثمار 01-03 المعدل والمتمم خصوصا إذا كان المزاد العلني مقيدا بذلك للإشارة فان كل الراضي الموجهة للاستثمار تكون محددة في قائمة معدة من طرف الوالي المختص محليا و تنشر على مستوى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار C AL P I R F[1] ولن يقدم طلبه للاستفادة من قطعة الأرض إلى الوالي المختص إقليميا ويودع لدى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتنظر اللجنة في طلبه التي يتولى رئيسها وهو الوالي بإعداد مقرر تعين موقع المشروع الاستثماري ويجب على المترشح أن يكون ملف فيه طلب يبين فيه طبيعة المشروع ،دراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب دراسات معتمد تبين تشكيلة البنايات وعمليات التهيئة المزمع انجازها وكذلك خصائصها و،مساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها ، الاحتياجات اللازمة التي يقتضيها المشروع ( ماء وغاز وكهرباء ونقل

---

[1]- أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 ج ر العدد 27 لسنة 2007

الخ ) وكذا نوع الارتفاقات والإضرار اللاحقة ،مخطط إجمالي للانجاز المزمع يشتمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الاستغلال ،خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي للمترشح لحق الامتياز أو التنازل ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له أو يمكن أو تتوفر لديه الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية [1] وبعد ذلك على كل مستفيد من تخصيص القطعة الأرضية القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز وهي المشاركة في المزاد العلني لكي يرسو عليه المزاد أو القيام بإبرام عقد التنازل مع مالك القطعة الأرضية بعد تخصيصها من طرف اللجنة وفي كل الأحوال يجب على المستفيد من قطعة الأرض أن يستغلها في حدود المشروع الاستثماري .اما بالنسبة للنشاط الصناعي المراد انجازه فانه يتم البث فيه من طرف اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار C AL P I R F وكذا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارANDI التي تعمل تحت وصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات بالإضافة إلى المجلس الوطني للاستثمار في إطار نظام الاتفاقية وكقاعدة عامة فان الاستثمارات تنجز في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة [2] ومن تلك النشاطات المقننة الأنشطة الصناعية والإنتاجية البترولية المقيدة بما جاء به القانون 05-07 المتضمن قانون المحروقات وكذا الصناعات الاستخراجية المقيدة بقانون رقم 01-10 المتضمن قانون المناجم وبصفة عامة فان النشاطات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر نشاطات تجارية تخضع إلى إلزامية القيد في السجل التجاري [3] إلا أن هناك بعض التشريعات تتطلب ترخيصا خاصا لممارسة الأنشطة الصناعية كما هو الحال في القانون اللبناني [4] المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار الأمر 03_01 نص في المادة الأولى أن الاستثمارات تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة و نظام الرخصة مقترن بالنشاطات المقننة فمثال ذلك تنص المادة الثانية من القانون 2000 - 03 على أن إنشاء أو استغلال شبكات عمومية للمواصلات السلكية و اللاسلكية أو توفير خدمات

---

[1] - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120

[2] - المادة 4 من قانون تطوير الاستثمار 03-01 المعدل والمتمم

[3] - انظر القانون 09_11 المتعلق بالسجل التجاري والقانون 04_02 المحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية

[4] -الجديد في الترخيص الصناعي والبيئي للدكتور نعيم مغيب منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى 2006 ص 19 إلى 24

الهاتف،يخضع لنظام الرخصة،ويقصد بالرخصة الترخيص الذي تختص الإدارة بمنحه في مقابل مالي من أجل استغلال نشاط يدخل ضمن النشاطات المقننة[1] إذن فالرخصة أو الترخيص عبارة عن قرار إداري خاضع للقواعد التي تحكم القرارات الإدارية الانفرادية.

وفي المقابل يستفيد المستثمر الذي يصرح بمشروعه لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر منح المزايا أو الامتيازات و التي هي منظمة عن طريق ثلاثة نظم التنظيم العام : يخص مشاريع الاستثمار الحالية المحصورة خارج المناطق الواجب النهوض بها.

**النظام الاستثنائي:** وتخص مشاريع الاستثمار الحالية المحصورة في المناطق الواجب النهوض بها.

**التنظيم المتعلق بمواثيق الاستثمار أو الاتفاقيات الدولية للاستثمار** : و يخص مشاريع الاستثمارات التي تقدم فائدة استثنائية الاقتصاد الوطني وفي كل الحالات يستفيد المستثمر من إعفاءات جبائية وضريبية وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي 07 ــ 08 المؤرخ في 11 يناير 2007 ليحدد النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 01 ــ 03 المتعلق بتطوير الاستثمار[2] و صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2008 المتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال لاستثمارات المصرح بها بموجب الامر 01 ــ 03 المتعلق بتطوير الاستثمار[3] واهم الضمانات الممنوح للمستثمرين بموجب التصريح بالاستثمار هو الحصول على مقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية لاستثمارANDI وبعد بداية الاستغلال وبمساعدتها يستفيد المستثمر على إعفاءات جبائية والشيء المهم الذي أتى به قانون الاستثمار الجزائري هي المساواة بين المستثمرين الوطنين والأجانب وعدم المصادرة ونزع الملكية يكون بتعويض وفض كل النزعات تفصل فيها الجهات القضائية مع احترام الاتفاقيات الثنائية في حالة ما نصت على المصالحة والتحكيم[4].

---

[1] –أنظر القانون 2000–03 المؤرخ في 2000/08/05 .يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد و المواصلات.الجريدة الرسمية عدد 48.

[2] ــ الجريدة الرسمية العدد 4 لسنة 2007

[3] ــ الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 2008

[4] –انظر المواد من 14 إلى 17 من الأمر 01–03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالأمر 06–08 ج ر العدد 47 لسنة 2001 ج ر العدد 47 لسنة 2006

**المبحث الثاني: تحديد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي:**

لا يمكن دراسة قوانين تنظيم العقار الصناعي،أو عقود استغلاله من دون التطرق إلى المنازعات الناتجة عن نزول هذه القوانين إلى أرض الواقع والمتعلقة بالاستغلال والتي تواجه المستثمرين سواء في الاستفادة من أراضي الأساس،أو خلال تنفيذ هذه العقود،وكذا مختلف الحلول الموجودة لذلك سواء عن طريق القضاء عن طريق الإدارة نفسها.

وتشكل المنازعات العقارية،من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته أو عملية الانتفاع به في إطار الاستثمار،حيث تؤثر هذه المسائل سلبا في دعم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني إذا بقيت عالقة من دون ايجاد حل لها سواء تعلق الأمر بالعقار في إطار المناطق الصناعية،أو في إطار قوانين الاستثمار.

و أمام تشعب هذه المنازعات وغموضها وصعوبة حل لها، دفعنا الأمر إلى البحث عن طبيعة هذه المنازعات ومحاولة تصنيفها بطريق تسمح بإيجاد حل قانوني وعادل لها.

**المطلب الأول: طبيعة المنازعات الناجمة و المتعلقة باستغلال العقار الصناعي:**

تختلف طبيعة هذه المنازعات باختلاف وتنوع العقود الواردة على العقار الصناعي،وترتكز أيضا على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته الواردة في هذه العقود وكذا في سلطة الإدارة على فرض شروط العقد وضرورة احترامها من طرف المستثمر.

ويمكن تقسيم منازعات العقار الصناعي إلى منازعات تتعلق بملكية المتعاملين أو المستثمرين للعقار،والتي حالت دون اكتسابهم إياه وذلك لعدة أسباب ترجع للإدارة أو للمستثمر نفسه،وكذا منازعات تتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل أو الامتياز سواء كان ذلك في إطار المناطق الصناعية،أو في إطار المناطق الخاصة أو الحرة.

**الفرع الأول : تحديد طبيعة المنازعات الناجمة و المتعلقة باستغلال العقار الصناعي:** تختلف طبيعة هذه المنازعات باختلاف وتنوع العقود الواردة على العقار الصناعي،و ترتكز أيضا على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته الواردة في هذه العقود،و كذا ايضا في سلطة الإدارة على فرض شروط العقد و ضرورة احترامها من طرف المستثمر .

**أولا : منازعات متعلقة باكتساب العقار الصناعي:**

لقد سبقت الإشارة عند دراسة المناطق الصناعية وتحديدها أنه وبعدما يتم تهيئة المنطقة والقيام بكل أعمال التجزئة الضرورية،تقوم مؤسسات تهيئة وإدارة المناطق الصناعية وتسييرها بالتنازل عن الأراضي المجزأة والمهيئة لاستقبال مشاريع الاستثمار لفائدة المستثمرين والمتعاملين بواسطة عقود توثيقية ومشهرة،هذا من الناحية القانونية،غير أنه في الميدان العملي لقيت هذه الهيئات عدة عراقيل ومشاكل قانونية رتبت عدة نزاعات يمكن تحديدها في الصورتين الآتيتين :

**-الصورة الأولى: عدم الاتفاق على سعر التنازل.**

تتمثل هذه الصورة للنزاع،في عدم الاتفاقية بين المستثمر ومؤسسات للتسيير داخل المناطق الصناعية على ثمن التنازل للتجزئات العقارية،حيث أن المستثمرين داخل المنطقة يطالبون أن تكون إعادة التنازل على أساس "سعر الاقتناء "أو الشراء المحدد من إدارة أملاك الدولة أي على اساس الثمن الذي تحصلت بموجبه المؤسسة على العقار.

أما هذه الأخيرة،فترفض هذا الطلب،وتطلب أن يكون التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق (La valeur vénale)،وهذا على أساس أن هذه المؤسسة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسعى لتحقيق الربح،وهذا حسب المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 والمتضمن "تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها ".

وهذا الأمر طرح إشكال قانوني وقضائي، وهي كيفية حل هذا النزاع وكيفية تحديد هذا السعر؟ حيث أنه إذا رجعنا إلى أحكام القانون التجاري،وكذا إلى طبيعة هذه المؤسسات التي تسعى إلى تحقيق الربح،فإنه لايمكن للقاضي أن يحكم بإعادة التنازل لصالح المتعاملين على أساس سعر الاقتناء. كما لايمكن للقاضي أيضا أن يحكم بإعادة التنازل على اساس سعر السوق،أي السعر الحقيقي،خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الفرق الزمني و ما نتج عنه من اختلال مالي كبير،وقد بقي هذا المشكل مطروحا أمام القضاء لعدة سنوات.

ولأجل ذلك ثم تنصيب لدى مصالح وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة مجموعة عمل تتكون من ممثلين عن كل من وزارة المالية وكذا الصناعة، قصد التوصل إلى وضع حل وسط يخدم الطرفين (مؤسسات التسيير والمتعاملين)، ويقضي هذا الحل بأن:

تكون عملية اعادة التنازل عن الأراضي لفائدة المتعاملين،وتطبيقاً لأحكام المادة 107 من القانون المدني،على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت بموجبه المؤسسة على العقار مضافا له تكاليف التهيئة والتجهيز والدراسة وهامش معقول من الربح.
كما يمكن أن تتمثل هذه الصورة،وغالبا ما يكون كذا الأمر،ولعدة اسباب تقنية وعملية وعلى حتى مالية،في عدم قيام الهيئات المكلفة بتهيئة المنطقة الصناعية بأشغال للتهيئة الضرورية،أو باستخراج ونشر رخصة التجزئة،مما يطرح نزاع حول تكاليف التهيئة خاصة و أن القيام بأشغال التهيئة تقع تحت مسؤولية مؤسسات التسيير داخل المناطق الصناعية كما رأينا سابقا.
وفي هذه الحالة يكون حل النزاع على أس خصم وطرح جميع تكاليف ونفقات التهيئة والتجزئة التي يتحملها المتعامل من سعر التنازل المحدد حسب الطريقة السابقة،ويقوم المستثمر بعمليات التهيئة الناقصة التهيئة في حدود إمكانية استغلال المنطقة.

**ثانيا : منازعات ناجمة عن عملية تنفيذ عقد الامتياز:**

تجدر الإشارة إلى أن منازعات عقد الامتياز هي منازعة ادارية مهما كانت طبيعة الأطراف و هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 454/91 في مواده 167 و 168 المتضمن تسيير الأملاك الوطنية (هذا لا يخص العقار الصناعي )

**الفرع الثاني: منازعات ناجمة عن عملية تنفيذ عقد التنازل:**

في البداية نشير إلى أن عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص، سواء في إطار المرسوم 05/86، أو في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 هو عقد إداري سواء من حيث أطرافه أو من حيث موضوعه.
ويمكن حصر منازعات تنفيذ هذا العقد في معظم الحالات، كما يلي:

**أولا: منازعات ناجمة عن ثمن عقد التنازل:**

يجب التذكير،أن منح الإدارة لقطع أرضية لفائدة المستثمرين يكون بموجب قرار تخصيص أو محضر اختيار للعقار المعني،على أن تحديد العقد النهائي المتضمن التنازل لا يمكن إلا بعد قيام المستثمر بالإستيفاء الشروط الضرورية خاصة في البداية نشير إلى أن عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص،سواء في إطار المرسوم 86/ 05،أو في إطار القرار في البداية نشير إلى أن عقد

التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص،سواء في إطار المرسوم 86 /05،أو في إطار القرار منها مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عنه.

غير أنه أحيانا ولعدة أسباب خارجة عن إرادة المستثمر نفسه،لا يتم القيام بالإجراءات الضرورية لإيفاء الشكل الرسمي والنهائي على هذه القرارات والمحاضر،فيصبح المستثمرين بذلك شاغلين لهذه الأراضي لا بموجب عقود إدارية بل بموجب قرارات تخصيص فقط.

وعموما،وفي حل هذه النزاعات،يتم التمييز بين حالتين،آخذا بعين الاعتبار سنة 1993 كحد فاصل،وهذا بالنظر إلى الإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار وكذا المراسيم التنفيذية له.

وتتمثل هاتين الحالتين فيما يلي:

**الحالة الأولى: المستثمر الذي نفذ كل شروطه قبل سنة 1993 م :**

بالنسبة للمستثمر الذي نفذ كل شروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل سنة 1993 م،أي انتهى من انجاز مشروعه الاستثماري،لكن لم تسو له الوضعية القانونية للعقار بعد، فهنا يجب التفرقة بين أمرين:

1 . إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناءا على السعر الذي حدد له،وثم الإتفاقي عليه،بصفة تامة ونهائية،فإنه في هذه الحالة يعتبر مالكا،وأن الملكية قد تحولت له من وقت دفع الثمن،وفي هذا الإطار يجب على مصلحة أملاك الدولة أن تنفذ التزاماتها الممثلة في اعداد عقد التنازل وإفراغه في شكله الرسمي واستيفاء اجراءات شهره.

2 . إذا كان المستثمر لم يدفع الثمن المتفق عليه للتنازل بعد،فهنا يقع عبى مصالح ادارة أملاك الدولة أن تقوم بكل الإجراءات الإدارية والقانونية والقضائية الممكنة لاستيفاء الثمن وعلى اساس القيمة التجارية الحقيقية للعقار.

غير أنه يطرح هنا مسألة وقت تحديد الثمن : فهل هو الثمن وقت الحصول على أرض الأساس ؟ أم هو الثمن المقدر وقت تسوية الوضعية القانونية للعقار؟

حسب المبدأ القانوني المعروف في القواعد العامة،أن : " ثمن المبيع يحدد وقت ابرام العقد"،فالمستثمر ملزم بدفع ثمن العقار موضوع المشروع الاستثماري حسب وقت تسوية الوضعية

القانونية وعلى أساس القيمة التجارية الحالية،أي وقت ابرام العقد،وذلك حتى ولو كان قد تم تقييم ثمن التنازل في مدة سابقة وهذا بهدف المحافظة على مصالح الخزينة العمومية،وكذا اثراء عمليات التنازل عن العقارات والإسراع فيها.

غير أن هذا الحل،والذي يصب في صالح الإدارة،قد يكون غير عادل خاصة بالنسبة للمستثمرين الذين لم يكونوا هم المسئولون عن التأخير في إتمام الإجراءات الشكلية لملفات التنازل،وخاصة إذا كانوا قد قاموا بالتزاماتهم لأجل دفع الثمن في الوقت المناسب.

و لتجنب تعسف الإدارة في تقدير الثمن الاستناد إلى معايير قانونية واضحة و عادلة، ثم الإقرار على أن تحديد الثمن يجب أن يكون على أساس عادل، وكذا بمراعاة ظروف ونية المستثمر.

كما تقرر أيضا،أنه الاختلاف يتم اللجوء إلى القضاء للبحث في مسألة تقدير الثمن عن طريق اجراء الخبرات الضرورية،للوصول إلى تحديد الثمن الواجب دفعه

**الحالة الثانية: المستثمر الذي لم ينفذ شروطه قبل 1993 م**

بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ شروطه المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل سنة 1993 م،فإن تسوية هذه الوضعية وتطبيقا لمبدأ "الأثر الفوري للقوانين"،يجب أن تتم في إطار التشريع والتنظيم المعمول به والذي هو حيز التنفيذ وقت مباشرة اجراءات التسوية أخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من انجاز مشروعه الاستثماري،أم لم ينته بعد وتظهر هذه التسوية في شكـــــــــــل صورتين هما :

1 . إذا كان الاستثماري قد إنجازه فيتم التسوية في هذه الحالة عن طريق التنازل مباشرة لفائدة المستثمر المعني،حيث أنه وبعد دفع الثمن الحقيقي للعقار وقت إبرام العقد الإداري بالتنازل،وهذا تطبيقا للقوانين المعمول بها ،والتي تقضي " بالتنازل لصالح المستثمر فور الانتهاء من انجاز مشروعه ،(أي وكأنه امتياز تحويل إلى تنازل بعد انجاز المشروع ) .

2 . أما إذا كان المشروع الاستثماري لم ينته بعد من انجازه فنكون في هذه الحالة أمام إنجاز جزئي للمشروع،ويمكن حل هذا النزاع عن طريق منح المستفيد حق امتياز على القطعة الأرضية لإنجاز مشروع الاستثمار،على أن يكون له الحق في تحويله إلى تنازل فور الانتهاء من الإنجاز.

وبصفة عامة فإن مشكل تحديد ثمن التنازل لإتمام إجراءات تطهير العقار الصناعي،وإتمام إبرام عقود التنازل ومنح الملكية للمستثمرين،قد طرح مشكل كبير أمام القضاء،وقد بقيت بعض

القضايا مطروحة لعدة سنوات دون إيجاد حل نهائي لها،خاصة بسبب فارق السعر الكبير ما بين وقت تحصل المستثمرين أو المستفيدين على الأراضي لإنجاز مشاريعهم ووقت إتمام اجراءات التنازل خاصة سنة 1994 وسقوط سعر الصرف الوطني،حيث سقطت قيمة الدينار بنسبة تفوق 200 %.

ولأجل تجاوز هذا الوضع،وحرصا من الحكومة على تحقيق والإسراع في إجراءات تسوية الوضع القانوني للعقار الصناعي،والذي شرعت فيه وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة منذ 1997،وتطبيقا لما أقره مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 افريل 1998 وكذا 10 جوان 1998،صدرت في 08 سبتمبر 1999 تعليمة وزارية مشتركة عن كل من وزارتي المالية و الصناعة تتضمن شروط وكيفيات تطهير العقار الصناعي.

ولقد تضمنت هذه التعليمة كيفية تحديد الثمن في إطار تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي المستغل بموجب عقود التنازل قبل 1993.

وتجب الإشارة إلى أنه،وإذا كانت هذه التعليمة قد تضمنت حلولا جدية لمشكل تحديد الثمن في تسوية الوضع القانوني للعقار الصناعي وأمور أخرى هامة،إلا أن ولأجل تحقيق أكثر فعالية وشفافية وضمان أكبر للمتعاملين والخزينة العمومية على السواء،من الأفضل أن يكون الحل النهائي لمشكل الثمن وغيره من مشاكل تطهير العقار الصناعي بموجب قوانين صادرة عن البرلمان لاسيما قوانين المالية للسنة المتعاقبة،وهذا لأن مشكل العقار الصناعي وتطهيره هو مشكل مصلحة أو منفعة عامة تتعلق بالحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

**ثانيا: منازعات ناجمة عن فسخ عقد التنازل:**

كان عقد التنازل في أول الأمر مصحوب بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له،وتتم معاينة عدم الإنجاز من طرف "الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة،حيث تقوم هذه الهيئة الإدارية بتحرير محضر عدم الإنجاز،ويرسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية،ليباشر اجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

غير أنه ولوضع حد لمثل هذه النزاعات،وإثر مطالبة الكثير من المستفيدين ،وقصد وضع سوق عقاري حر يتماشى واقتصاد السوق،تم اقتراح حل لهذا النوع من المنازعات من طرف الإدارة المعنية يتمثل في إلغاء هذا الشرط الفاسخ المتمثل في :

عدم إمكانية اعادة التنازل عن هذه العقارات تحت طائلة فسخ عقد التنازل،وبإلغائه تم جعل المعاملات حرة لا تخضع لأي شرط استثنائي وغير مألوف.

كما نص على الفسخ القضائي لعقد التنازل، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن "شروط منح الأراضي لإنجاز مشاريع الاستثمار، حيث ينص البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار أنه:

**" إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط،وبعد توجيه إنذارين له برسالة مضمنة مسجلة مع إشعار بالاستلام،ولكن دون جدوى،فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية يباشر إجراءات الفسخ عن طريق القضاء " .**

ويكن للمستثمر عند الفسخ،عن طريق القضاء،الحق في المطالبة بالتعويض.

كما لايمكن أيضا للمستثمر بيع أو تأجير القطعة الأرضية المبيعة تحت طائلة سقوط الحق،وهذا حسب البند 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المذكور،وهو عبارة عن فسخ إداري إنفرادي.

**الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن عملية تنفيذ عقد الامتياز:**

في البداية،يجب الإشارة إلى منازعات عقد لتسيير مرفق عام أو الشغل المؤقت للأملاك العمومية،والتي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة الأطراف،والمنصوص والمنصوص عليها بموجب المادتين 167 و 168 من المرسوم التنفيذي 454/91 المتضمن تسيير وإدارة الأملاك الوطنية،والتي لا تتعلق بالعقار الصناعي،ومنه فهي لا تدخل في إطار دراستنا.

**أولا : المنازعة في قرار رفض و سحب عقد الامتياز:**

تنص المادة 2/46 من المرسوم التشريعي 12/93 أنه:

**" تسحب جزئيا أو الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها،دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدى في حالة القوة القاهرة.**

حيث أنه،وفي حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروع الاستثماري في المدة المحددة له،فإنه يمكن لوكالة ترقية الاستثمار ومتابعة ودعمه،وطبقا لصلاحياتها في متابعة الاستثمارات طيلة مدة الاستفادة من الامتياز،الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات،وذلك وقف نفس الإجراءات التي تم بها المنح،أي أن السحب يكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة وهذا

دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمولة بها في حالة عدم احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم

غير أنه لايمكن أن تسحب هذه الامتيازات،إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم تنفيذ التزامات وإنجاز المشروع.

وتنصب المنازعة في قرار سحب الامتياز على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب،أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب،ذلك أن الإدارة يمكن أن تسحب الامتياز دون أي تعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة

وإذا تعلق الأمر بقوة قاهرة،فالمنازعة تنصب على إثباتها،مما يستدعي تدخل القضاء في مثل هذا النزاع،خاصة وأن إثبات القوة القاهرة هي مسألة قانونية موضوعية يخضع في تقريرها إلى القضاء،وإذا ثبتت حالة القوة القاهرة يتم إلغاء قرار سحب الامتياز من طرف القضاء.

نشير أولا أنه وكقاعدة عامة،يجب التمييز في الفسخ في عقد الامتياز كما سبق بيانه،بين الفسخ الذي يرد على الأملاك الوطنية العامة والذي يتم دون اللجوء إلى القضاء،وهو حال المناطق الحرة،وبين الفسخ الذي يتم على الأملاك الوطنية الخاصة والذي يشترط فيه غالبا اللجوء إلى القضاء كما هو محدد في النصوص المنطقة للمناطق الخاصة وانطلاقا من هذا،يمكن حصر أهم المنازعات المرتبة عن الفسخ كما يلي:

**ثانيا : المنازعة الناجمة عن فسخ عقد الامتياز في اطار المناطق الحرة و المناطق الخاصة:**

بالإضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع،يمكن للإدارة المختصة أو مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء،باعتبار أن هذا العقدى يقع على أملاك وطنية عامة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة .

ويكون هذا الفسخ في:

* حالة إفلاس أو تصفية أو المنطقة الحرة.
* حالة تلف تام أو جزئي للمنطقة الحرة بفعل حادث طارئ،مما يجعل استغلالها مستحيلا.
* حالة عدم احترام المستفيد لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط.

ويجب تحت طائلة البطلان،أن توجه الإدارة المعنية،أعذار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ.

والحقيقة أن هذا النوع من الفسخ في هذه المناطق يبقى مجرد أحكام قانونية فقط ولا يمكن أن يطرح منازعات حقيقية في الوقت الحالي،ما دام أن الأمر يتعلق في الجزائر بمنطقة حرة واحدة،هي منطقة " بلارة "،بل وحتى هذه المنطقة لم المنطقة لم تصل إلى درجة متقدمة من النشاط والذي قد ينجم عنه منازعة حقيقية .

كما أن الأمر 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتضمن "المناطق الحرة"، لم يتعرض إلى فسخ عقد الامتياز في الامتياز في استغلال المنطقة الحرة.

بالنسبة للفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة،والتي تتمثل صورها الأساسية في المناطق الخاصة،طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة.

بحيث يمكن فسخ عقد الامتياز:

* في أي وقت وباتفاق الطرفين.

* بمبادرة شريطة أن يوجه أعذار إلى الإدارة المانحة،وهذا قبل 06 أشهر من إتباع إجراءات الفسخ.

* بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز،في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه ولاسيما إنجاز المشروع حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط.

وفي كل هذه الحالات يفسخ الامتياز بقوة القانون،أي أن القرار القضائي الصادر بالفسخ يكون حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ولا ينشئها.

وإضافة إلى هذه الحالات، يفسخ هذا العقد أيضا في الحالات التالية:

*حالة التأخير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية وصريحة.

*حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها، والممنوح امتيازها، لأغراض غير تلك التي أنبنى عليها الامتياز، كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط.

وفي هذين الحالتين،يتم فسخ الامتياز بقوة القانون وبصفة فورية من الإدارة ودون إتباع الإجراءات القضائية.

أما بالنسبة للأمر 03/01 والمتضمن تطوير الاستثمار، فلم ينص إطلاقا على الفسخ، وربما ترك ذلك إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد.

وبالمقابل، فقد نص فقط على سحب عقد الامتياز،والذي يكون في حالة عدم احترام المستفيد لأجال انجاز المشروع وشروط الإنجاز.

**المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة:**

يتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاع إداري معين،إما لتحديد المسؤولية المتعاقد مع الإدارة في حالة الإخلال بالالتزامات من جهة،كما يتدخل من جهة ثانية،وفي غالب الأحيان لتقدير مدى مشروعية وتصرفات الإدارة أو المتعاقد معها في مجال تنفيذ العقود المبرمة.

ونشير في البداية إلى أنه ولتحديد الاختصاص القضائي الإداري القاضي بمعايير مختلفة:

*محل النزاع فيما إذا كان يتعلق بالأملاك الوطنية العامة، أو أملاك خاصة.

*طبيعة التصرف فيما إذا كان يمثل عقد إداري أم عقد مدني.

*وهذا دون إهمال المعيار العضوي و المرتبط بوجود أحد الأطراف من الأشخاص المعنوية العمومية طرفا في النزاع.

وفيما يخص قوانين الاستثمار،فإنها لم تتضمن أي أحكام خاصة تتعلق بالاختصاص القضائي للنظر في الدعاوى والمنازعات الناجمة عن الاستغلال في إطار ترقية الاستثمار.

لذلك فإن النزاعات ترفع وتحل حسب الأحكام و الإجراءات العامة المتعلقة بالاختصاص القضائي وشروط رفع الدعوى المحددة في قانون الإجراءات المدنية.

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص بصفة أصلية أو كاستثناء و باختلاف نوع التصرف المرتب للنزاع.

وبناءا على ذلك، يتبادر إلى الذهن السؤال التالي:

**متى يكون القضاء الإداري هو المختص في منازعات العقار الصناعي ؟**

**و على أي أساس يسند الاختصاص إلى القضاء العادي؟**

وهذا ما سنحاول الإجابة عنه،عبر الفرعين التاليين :

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي.

**الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري:**

لقد كرس قانون الإجراءات المدنية "المعيار العضوي " كمعيار لتحديد الاختصاص أو الجهة القضائية المختصة في حل التراع،الذي يجعل أن المنازعات التي تكون فيها الدولة،البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها من اختصاص جهات القضاء الإداري.

و انطلاقا من هذا المفهوم،يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من اختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة،ويجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون 11/82 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الخاص،

وكذا قانون المالية 1985 وكذا المرسوم 86 /05،أو بالنسبة لعقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 12/93 والمراسيم التنفيذية له سنة 1994 ،وكذا الأمر 03/01 والمتضمن تطوير الاستثمار.

ومنه،فإن دراستنا للاختصاص القضائي الإداري،سوف تتمحور تحليل كلاً من العقدين السابق ذكر هما في إطار الاستثمار لمعرفة متى يكون هذا القاضي مختص في حل المنازعات الناجمة عنهما.

**أولا : بالنسبة لعقد التنازل:**

لقد خصصنا بالدراسة عقد التنازل المبرم في إطار قوانين الاستثمار 11/82 و 88 /25،وكذا قانون المالية لسنة 1985،لأن هذا العقد هو عقد إداري،واحد أطرافه شخص إداري،الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري في كل المنازعات المتعلقة بإبرامه أو بفسخه.

ويكون الاختصاص حسب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية لصالح الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية،حيث تنص :

**"تختص المجالس القضائية.... في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون فيها الدولة.... طرفا فيها " .**

فالمحاكم ألإدارية(الغرف الإدارية مؤقتا ) هي صاحبة الولاية العامة للنظر في المنازعات الإدارية،حسب قواعد الاختصاص الإقليمي،كما أن دعاوى فسخ العقود الإدارية تدخل ضمن

القضاء الكامل ويمثل الدولة أمام الجهات القضائية " مدير أملاك الدولة " المختص إقليميا،وهذا في المطالبة بفسخ عقد التنازل.

ويمكن الإشارة،إلى أن سبب فسخ عقد التنازل،أنه كان مصحوب بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع حسب الشروط والكيفيات والآجال المحددة له،حيث أنه في حالة عدم إنجاز المشروع طبقا للشروط المحددة فإن الديوان الوطني المكلف بمتابعة الاستثمار يحرر محضرا بذلك،ويحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص اقليميا ليباشر اجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

من كل ما سبق،نستنتج أن منازعات عقد التنازل وفسخه في استغلال العقار الصناعي في إطار ترقية الاستثمار ومنذ 1982 إلى غاية 1993،كانت ولا تزال من اختصاص القاضي الإداري،ملاحظة أنه وفي اطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 ، والذي جاء تطبيقا لقانون المالية لسنة 1992 ،قد ذكر صراحة أن عقد التنازل هو إداري.

**ثانيا : بالنسبة لعقد الامتياز:**

لقد سبق وأن أشرنا في دراستنا لهذا العقد،أن هذا الأخير هو عقد حديث النشأة ظهر إلى الوجود وبدء العمل به منذ صدور القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م والمتضمن الأملاك الوطنية،والذي ميز لأول مرة بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة تطبيقا لدستور 1989 م،وعرفنا أيضا أن عقد الامتياز وبموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتضـــــــــــــمن "ترقية الاستثمار " قد يقع على الأملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال ،وقد يقع على الأملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال ،وقد يقع على الأملاك الوطنية الخاصة والشكل العادي للامتياز في إطار ترقية الاستثمار،وفي كلنا الحالتين هو من اختصاص القاضي الإداري كقاعدة عامة.

ويطرح الامتياز منازعة فسخه عندما يكون في شكل عقد،كما يمكن أن تتعلق المنازعة برفض أو بسحب الامتياز عندما يتعلق الأمر بقرار صادر من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،وهذا ما سنتعرض له بالتفصيل.

**الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي:**

لتحديد مدة اختصاص القاضي العادي في حل النزاعات المترتبة عن كل من عقدي التنازل و"الامتياز"،لا بد من معرفة محل العقد ذاته،ما إذا كان واقعا على أملاك الدولة الخاصة أو العامة،وكذا موضوع ما إذا كان يقترب منه إلى قواعد القانون العام أو الخاص.

**أولا : بالنسبة لعقد التنازل:**

نقصد هنا،عقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية،وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة.

وطبقا للمعيار العضوي، فإنها تكون من اختصاص القاضي العادي، فأطراف العقد ليسوا أشخاصا معنوية عمومية إدارية، كما أن طبيعة العقد هو عقد مدني.

والنزاع الذي قد يثور أمام القاضي بشأن هذه العقود،قد يتمثل في إلزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية،باعتبار أن هذه الأخيرة مؤسسات **عمومية ذات طابع صناعي وتجاري** كما سبق بيانه،تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري وإلى اختصاص القاضي العادي.

ويقصد بالغير هنا كل من يتعامل مع المؤسسة المذكورة من غير الأشخاص المعنوية العمومية المذكورة في نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية وهي :

الدولة، الولايات، البلديات وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

فالاختصاص يكون للقاضي المدني،ولا يؤثر في طبيعة النزاع والاختصاص إدخال مديرية الأملاك الوطنية في الخصام كطرف منظم.

وكذلك الحال بالنسبة للمنازعات المتعلقة بتحديد "ثمن التنازل " للأراضي داخل المناطق الصناعية التي يرفعها المستثمر ضد مؤسسات تسيير و إدارة المناطق الصناعية،فهي تخضع لاختصاص القاضي العادي والمحاكم صاحبة الولاية العامة في النظر في الدعاوى العادية حسب قواعد الاختصاص الإقليمي المحددة في قانون الإجراءات المدنية.

ويمكن تأكيد هذا الاختصاص قياسا على قرار المحكمة العليا (غرفة إدارية) رقم 130988 المؤرخ في 30 أفريل 1995 حول الوكالات العقارية المحلية،حيث جاء فيه :

**" متى كان من الثابت أن الوكالات المحلية العقارية هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقاً 35/75 المؤرخ في 29 أفريل 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطني،فإن القاضي الإداري غير مختص للبث في النزاع الذي تكون مثل هذه المؤسسات طرفا فيه.** حيث أن تسيير المناطق الصناعية هي المؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتمسك حساباتها على الشكل التجاري، حسب المادة 13 من المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن "تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها " .

**ثانيا : بالنسبة لعقد الامتياز:**

إن المنازعة في عقد الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية العامة،أي عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة،هي منازعة إدارية و لا يمكن أن تكون مطلقا بتاتا من اختصاص القاضي العادي،و لا نقاش ولا اجتهاد فيه،ما دام الأمر يتعلق بأملاك عمومية للدولة.

أما عقد الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة،وإذا كان المبدأ العام يقضى أن الاختصاص يعود للقضاء الإداري ما دام الأمر يتعلق بعقد إداري،إلا أنه يمكن وعن طريق التحليل والقياس و الاجتهاد الخروج عن الأصل العام،إذا أن يمكن واعتمادا على المعيار المادي،وبتحليل بعض النصوص القانونية وبعض العقود المشابهة أو يؤول لاختصاص إلى القضاء العادي وهذا على النحو الآتي:

إن عقد الامتياز و إلى حين تحويله إلى تنازل هو حق انتفاع فقط،وليس حق ملكية،وهو يرتب حق عيني عقاري بمجرد شهره،كما يقع على الأملاك الوطنية الخاصة والتي يمكن التصرف فيها وتأجيرها،وهو بهذه المميزات يبتعد عن مواصفات العقد الإداري ويقترب منه إلى العقد المدني،كما يمكن اعتباره عقد ايجار طويل المدة،ومنه عمل تجاري يدخل ضمن الاستثناءات المذكورة في المادة 07 مكرر من قانون الإجراءات المدنية،والتي تستثني الإيجارات التجارية التي تقوم بها الإدارة من اختصاص القاضي الإداري.

كما أنه ومن جهة ثانية،وإذا اعتبرنا أن عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة هو عقد إيجار طويل المدة،فإنه وقياسا على الإيجارات الفلاحية والتي تعتبر هي الأخرى إيجارات طويلة المدة،والتي ترتب حق انتفاع لصاحبها فقط،والتي ي مستثناة من اختصاص القاضي الإداري

رغم أنها تقع على أملاك خاصة للدولة،فإنه يمكن أيضا استثناء عقد الامتياز بهذه الخصائص المتشابهة من اختصاص القاضي الإداري،ومنه منح الاختصاص في نظر منازعات فسخه إلى المحاكم الابتدائية صاحبه الولاية العامة في القضاء العادي.

وبناءا على ما سبق،تحديد مفهوم عقد الامتياز ومقارنته بعقد الإيجار الطويل المدة،وكذا مقارنته بعقد المنح في إطار المستثمرات الفلاحية،وتشابه جميع مميزات هذا الأخير مع مميزات عقد الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي في المناطق الخاصة يمكن القول أن :

منازعات فسخ عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة،وباعتباره ح عيني عقاري،يمكن أن تكون من اختصاص القاضي المكلف بإسقاط الحقوق العينية العقارية خاصة بعد شهر هذا الحق،ضف إلى ذلك أن القاضي العادي يقترب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية أكثر مما يقترب لها القاضي الإداري والذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كأصل عام.خاصة في تطهير الوضع القانوني للعقار الصناعي،في ختام تحليلنا للوضع القانوني،وكيفية استغلال العقار الصناعي ومنازعاته الناجمة عن ذلك،أو المحتملة الوقوع،يمكن القول،أنه ومنذ الاستقلال و إلى غاية سنة 1993 ،وعبر كل القوانين المنظمة لطرق وكيفيات استغلال العقار الصناعي سواء كانت قوانين متعلقة بالاستثمار وجه الخصوص،أو قوانين المالية للسنة المتعاقبة،قد سمحت للمستثمرين أو المستفيدين بالحصول و اكتساب ملكية المواقع العقارية المخصصة لإنجاز برامج الاستثمار،وهذا بموجب عقود تنازل مع تضمينها بنودا وشروطا تتعلق بمدى إنجاز المشروع المعلن عنه.

غير أنه،و إذا كان الأمر لا يطرح إشكالا في ظل ملكية الدولة،وكذا الإحتياطات العقارية واحتكارها لكل المعاملات الواقعة على العقارات عامة مهما كانت وجهتها،وفي ظل تسيير الدولة ومؤسساتها العمومية لمختلف المشاريع الاستثمارية وحصر القطاع الخاص في نشاطات محدودة،فإنه و بعد 1990،والتوجه الجديد نحو الانفتاح الاقتصادي وتكريس الملكية الخاصة و فتح المجال للقطاع الخاص لإنجاز مشاريع الاستثمار،وفتح الباب للتنازل عن الأملاك الوطنية لصالح الخواص،وبدى و ظهر أن التنازل المباشر هو أساس الضاربة و التلاعب في أملاك الوطنية وكذا تغيير النشاط الاستثماري المصرح به أو عدم انجازه فعلا.

ورغم كل المحاولات لإعادة إصلاح عقد التنازل سنة 1992،بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 19 فيفري 1992 م،و النص على أحكام جديدة لتنظيمه على رأسها تضمينه وإلحاقه بدفتر شروط يحدد مختلف شروطه وكيفيات فسخه،إلا أن كل هذه المحاولات لم تكن كافية لنفي و مسح الاعتقاد الذي بات سائدا بضرورة تغيير طريقة استغلال العقار الصناعي،والبحث عن أسلوب جديد لذلك،وهذا ما تأكد فعلا سنة 1993 بصدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993

والمتضمن "ترقية الاستثمار"، والذي جاء بعقد جديد وهو عقد الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي.

وإذا كان العقار الصناعي واستغلاله قد عرف منذ 1993 و رغم كل مشاكله نوعا من التنظيم أو إطارا قانونيا ينظم كيفية استغلاله عن طريق عقد الامتياز، فان العقار الصناعي في إطار المناطق الصناعية وفي ظل قدم النصوص التي تنظمه

وعدم فعاليتها،مازال لم يعرف إطار حقيقي ينظمه وينظم تسييره وكيفية الاستغلال فيه،حيث أن النصوص الصادرة سنة 1984 لم تعد قادرة على تنظيم المناطق الصناعية ومواكبة مختلف التطورات الحاصلة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي وحتى السياسي.

ويعاني العقار الصناعي عامة، والمناطق الصناعية على الخصوص، من جملة من المشاكل في إطار الاستغلال وترقية الاستثمار، نذكر منها على الخصوص:

* أن بعض المستثمرين الخواص قد تحصلوا على حقوق استغلال دون عقود الملكية على الأرض، فهم يستغلون المواقع العقارية بموجب تراخيص عن طريق قرارات على الأرض، فهم يستغلون المواقع العقارية بموجب تراخيص عن طريق قرارات إدارية فقط.

* أن بعض المؤسسات العمومية،تملك فضاءات ومساحات داخل المناطق الصناعية بموجب قرارات إدارية فقد صادرة عن الولاة في ظل السياسة القديمة المتبعة، وقد طرح هذا الأمر مشكل المساحات التي تملكها، خاصة بعد حل هذه المؤسسات بموجب قرارات سياسة.

* أن بعض المؤسسات العمومية – وبموجب التنظيمات السابقة – تملك مساحات شاسعة من الأراضي داخل المناطق الصناعية غير مستغلة، وهذا بموجب عقود ملكية تامة.

* أن هناك مخزون كبير من الفضاءات العقارية داخل المناطق الصناعية،

-خاصة في المناطق خارج الساحلية – غير معروف طبيعتها القانونية، وهذا يشكل عائقا أمام المستثمرين في الحصول على هذه الأراضي.

*عدم احترام الإجراءات القانونية في منح القطع الأرضية المخصصة للاستثمار،وما نجم عنه من منازعات قضائية.

وسعيا وراء إصلاح الوضع القائم،اتخذ مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 أفريل 1998،قرارا يتضمن:

-من جهة، تجميد إنشاء أي منطقة صناعية جديدة، ليتوقف العدد عند 72 منطقة صناعية حتى 2004.

-من جهة ثانية،تطهير الوضعية القانونية الحالية للعقار الصناعي لاسيما المناطق الصناعية،وهذا بمنح المستثمرين الذين أنجزوا مشاريعهم الاستثمارية عقود تنازل على الأراضي،أما المستثمرين الذين لم ينجزوا مشاريعهم بعد،فيتم تطبيق عليهم النظام المعمول به حاليا في إطار الاستثمار،فيتم منحهم عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل،ولقد كانت الفكرة من هذا القرار هو إصلاح وإعادة تأهيل المناطق الصناعية الموجودة والتي تعاني جملة من النقص في المنشآت الأساسية بدل تأزيم الوضع أكثر من خلال إنشاء مناطق جديدة ستعاني من نفس المشاكل.

و تطبيقا لذلك،وفي إطار إعادة تأهيل المناطق الصناعية،شرعت وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة في عملية جرد عام لكل المناطق الصناعية،وكل الفضاءات داخل هذه المناطق.

وفي أول جرد لها،نشرته بتاريخ 30 أفريل 1998 كانت الوضعية القانونية للعقار الصناعي داخل المناطق الصناعية:

-25 % من المناطق الصناعية غير مستغلة، أي هناك استغلال لنسبة 75 % فقط.

-24 % من مساحات المناطق الصناعية المستغلة فعلا، كانت الوضعية القانونية لها مساواة، حيث أن المتعاملين فيها يملكون عقود ملكية تامة، أما بقية النسبة، فكانت تستغل بموجب قرارات إدارية أو تراخيص بالاستغلال ولا يملك المتعاملون فيها عقود ملكية على الأراضي الاستثمار.

ومنذ 1998،وعملية تطهير وإعادة تأهيل المناطق الصناعية متواصلة،وقد تم إنفاق الملايير من الدينارات على العملية خاصة بعد صدور المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 08 سبتمبر 1999 والمتضمن كيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي.

وفي تقييم لعملية التطهير،وبتاريخ 30 جوان 2003،نشرت وزارة الصناعة

وإعادة الهيكلة تقريرا عما وصلت له عملية التطهير في المناطق الصناعية،وقد بلغت تسوية الوضعية القانونية للمستثمرين داخل المناطق الصناعية إلى حوالي 52 % على طول 72 منطقة صناعية،حيث تم منح المستثمرين فيها عقود ملكية موثقة ومشهرة، وهو تقدم إيجابي حسب مسؤولي القطاع.
واستكمالا لعملية وإجراءات تطهير العقار الصناعي عامة،وتطبيقا لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان 2003 صدر عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003،قرارا (résolution) يتضمن إعادة تنظيم تسيير المناطق الصناعية وهو :

القرار رقم 05 مؤرخ في 21 جويلية 2003 المتضمن "إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمات الدولة " حيث نص وحدد هذه القرار (Résolution) كيفية وشروط إنشاء 04 شركات تسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية وهذا حسب جهات الوطن، وهي:

شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب.

شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط.

شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق.

شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب.

و من حيث الطبيعة القانونية، تعتبر هذه الشركات شركات مساهمة، حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري، وكذا المرسوم التنفيذي 283/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن "الأشكال الخاصة بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ".

وتقوم هذه الشركات حسب أحكام القرار، على الخصوص وفي إطار مهامها ب ـــ:

*السير في إجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة،تتكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية،وكذا استعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك،وهذا حسب اختصاصها الإقليمي،وطبقا لأحكام القانون التجاري.

*التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعي داخل المناطق الصناعية، وتكوين حافظة عقارية للدولة، ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية لتسيير المناطق الصناعية، تسمى حسب أحكام هذا القانون شركات التسيير العقاري.

*تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية،في إطار أحكام القانون 30/90 المتضمن "الأملاك الوطنية " .

حيث تم تكريس وبصفة نهائية عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية.

* تعرض على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي إطار التشريعات السارية المفعول لاسيما المادة 27 من الأمر 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار، مختلف الأراضي المتوفرة والتي يمكن كأساس لإنشاء مشاريع الاستثمار في إطار المناطق الصناعية.

وبذلك فقد أصبح للوكالة دور أكثر فعالية في المناطق الصناعية، حيث يتصل بها المستثمر وهي توجهه إلى مختلف الأراضي المتوفرة، حيث أن المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يعتبر من أعضاء الجمعية العامة لشركة تسيير مساهمات الدولة.

وعلى المستوى المحلي، تتولي شركات التسيير العقاري، تحت إشراف شركات تسيير مساهمات الدولة على الخصوص ب:

* التسيير المادي للأموال العقارية، وعرض أراضي الأساس المتوفرة على الوكالة عن طريق ممثل شركة التسيير العقاري على مستوى الوكالة.

* استلام طلبات الحصول على أراضي الأساس المقدمة للوكالة عن طريق ممثلها لدى هذه الأخيرة وكذا دراستها والرد عليها،والقيام بكل إجراءات منح هذه الفضاءات لصالح المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

* تحديد مختلف شروط وكيفيات شغل هذه الأراضي على مستوى المناطق الصناعية.

* وضع تحت تصرف المتعاملين حوصلة أو جدول يتضمن كل ما هو متوفر حاليا من عقارات على مستوى المناطق الصناعية.

* إقامة علاقات خاصة مع المتعاملين داخل المناطق الصناعية،لاسيما لضمان تسيير الأجزاء المشاعة والمشتركة.

و الحقيقة أنه، ورغم إنشاء هذه الشركات، إلا أن العمل الفعلي لها لم يتحقق بعد في كل المناطق، كما لم يتحقق بصفة كلية.

كما أنه واحد الآن لم يتم تحويل أي ملكية عقارية لصالح شركات تسيير المساهمات،بل بقيت تابعة للمؤسسات القديمة أو تابعة لأملاك الدولة،وبقي دورها محصور فقط في تسيير الوضعية القانونية

الحالية،وعرض أراضي الأساس على الوكالة التي أصبح لها دور أكثر فعالية في مجال المناطق الصناعية.وفي الأخير،السؤال الذي يطرح نفسه حــول كيفية استغــــلال العقار الصناعي هو:
ما هي الطريقة الأنسب لاستغلال العقار ألصناعي عل هي بموجب عقود التنازل؟
أو هي بموجب عقود الامتياز؟
لقد تم اعتماد منذ 1993 م،عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي،وهذا لمحاربة الآثار السلبية التي نجمت عن التنازل المباشر لصالح المستثمرين وعلى رأسها المضاربة و عدم إنجاز المشروع الاستثماري،لكن في واقع الأمر،فإن عقد التنازل أيضا كان متضمنا شرطا فاسخا أو دفترا للشروط يتعلق بمدى إنجاز المشروع لتمام عناصر الملكية،حيث أنه وقبل إنجاز المشروع لا يمكن للمستثمر التصرف في الأراضي محل التنازل.
ومنه نستخلص أن المشكل في مجال تسيير واستغلال العقار الصناعي،ليس مشكل التنازل أو الامتياز،بل هو مشكل المراقبة والمتابعة الإدارية والقضائية على المستثمرين في تنفيذ مشاريعهم الاستثمارية وفي تطبيق القوانين الموجودة،وهذا رغم وجود وتوفر الآليات القانونية في هذا المجال،والتي تقضي بفسخ التنازل أو سقوطه مباشرة بقوة القانون في التصرف في العقار قبل إنجاز المشروع الاستثماري.
كما نسجل هاهنا القضاء،فعلى خلاف العقار الفلاحي حيث هناك عدة اجتهادات قضائية في مجال حق الانتفاع الدائم في إطار المستثمرات الفلاحية،فإن الأمر في مجال العقار الصناعي يبقى محدودا،حيث الاجتهاد أو حتى من حيث تطبيق النصوص القانونية المتوفرة،ذلك أن القضاء بقي حبيس الإرادة الأساسية في مجال الاستثمار،فكان من الممكن للقضاء أن يكون له دور فعال وإيجابي في حل التراعات المطروحة على الأقل بإصدار اجتهاد قضائي يقضي:
(بفسخ عقد التنازل إذا لم يتم إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة، أو قام المستثمر بتأجير أو التنازل عن الأراضي محل الاستثمار) خاصة إذا وجدة سوء نية لدى المستثمر أو نية في المضاربة.
كما لابد من الإشارة إلى قلة القرارات القضائية في هذا المجال،وهذا رغم كثرة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي.

**الفرع الثالث: الاختصاص في منازعة قرار الوكالة برفض منح الامتياز:**

إن الوكالة بما لها من صلاحيات في مجال متابعة الاستثمار،لها الحق في سحب الامتياز كليا أو جزئيا من المستثمر إذا لم ينفذ التزاماته بانجاز المشروع في الآجال المتفق عليها،كما سبق ذكره. ويكون سحب الامتياز بنفس طريقة منحه، وهذا يعني أن سحب الامتياز يكون بقرار إداري صادر عن الوكالة.

وعلى هذا الأساس،فإن الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء قرار السحب،تكون من اختصاص الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي،على غرار رفض منح الامتياز،غير أنه هذه الدعوى ترفع مباشرة أمام القضاء،دون الحاجة إلى ممارسة التظلم الإداري السبق،ما دام أن هذا الشرط قد تم حذفه على مستوى المجالس القضائية،حسب القواعد العامة،كما أن الأمر 03/01 لم ينص على التظلم في قرار السحب على خلاف التظلم في قرار الوكالة برفض منح الامتياز.

**أولا : الاختصاص في منازعة قرار سحب الامتياز:**

إن الوكالة بما لها من صلاحيات في مجال متابعة الاستثمار،لها الحق في سحب الامتياز كليا أو جزئيا من المستثمر إذا لم ينفذ التزاماته بانجاز المشروع في الآجال المتفق عليها،كما سبق ذكره. ويكون سحب الامتياز بنفس طريقة منحه، وهذا يعني أن سحب الامتياز يكون بقرار إداري صادر عن الوكالة.

وعلى هذا الأساس،فإن الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء قرار السحب،تكون من اختصاص الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي،على غرار رفض منح الامتياز،غير أنه هذه الدعوى ترفع مباشرة أمام القضاء،دون الحاجة إلى ممارسة التظلم الإداري السبق،ما دام أن هذا الشرط قد تم حذفه على مستوى المجالس القضائية،حسب القواعد العامة،كما أن الأمر 03/01 لم ينص على التظلم في قرار السحب على خلاف التظلم في قرار الوكالة برفض منح الامتياز.

**ثانيا : الاختصاص في منازعة فسخ عقد الامتياز:**

كقاعدة عامة،فإن فسخ عقد الامتياز وحسب المعيار العضوي يكون من اختصاص جهات القضاء الإداري خاصة بالنسبة للمناطق الحرة باعتبارها تشكل جزءا من الأملاك الوطنية العامة،ضف إلى منح حق الامتياز في هذه المناطق يتم بناءا على اتفاقية نموذجية،الاختصاص ايضا أساس المعيار المادي.

حيث أنه إذا لم يف صاحب الامتياز بالتزاماته حسب دفتر الشروط الملحق بالعقد،تقوم مديرية الأملاك الوطنية للدولة،وبعناية ممثل أملاك الدولة في الولاية المختص اقليميا باتخاذ الإجراءات المناسبة لفسخ عقد الامتياز،يكون الفسخ كما يلي :

* يقوم مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا،بإرسال إعذارين لصاحب الامتياز بموجب رسالة مضمنة وموصى عليها مع إشعار بالاستلام.

* ترفع الدعوى بفسخ عقد الامتياز أمام المجلس القضائي غرفة إدارية ،-وهذا لحين تنصيب المحاكم الإدارية -،صاحبة الولاية العامة في الاختصاص الإداري،حسب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية. ويكون لصاحب الامتياز إذا تم فسخ العقد، الحق في طلب التعويض، إذا أثبت الضرر اللاحق به.

ومن كل هذا، يمكن القول أن القاضي الإداري مختص أصلا في منازعات عقد الامتياز، وفيما يتعلق بفسخه، فإنه يكون منصوص عليه في دفتر الشروط، وبالتالي فإن القرار القضائي الصادر بهذا الشأن يكون حكما تقريريا فقط إذا توفرت شروطه وأسبابه.

# خاتمة

## خاتمـــــــــــــة

لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه و نظرا لأهمية التي أعطيت له ،قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي،و لعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان بداية السبعينات ،حيث ظهرت فكرة تقسيمه الى مناطق كمناطق صناعية و المنشأة عام 1973 غير أن الأشكال التي ظهر بها فيما بعد حيث تعلق الأمر بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق و وجوب معرفة حدودها حتى تخضع لنظام خاص في استغلالها لأنها من المشاكل العويصة التي وجهها المسئولين و مازالت مطروحة على مستوى الاستثمار و هي ملكية العقارية ،كما نظم المشرع استغلال هذا العقار وذلك حسب المناطق وقوعه بشروط قانونية و إدارية تختلف باختلاف منطقة النشاطات الاستثمارية المراد انجازها و ترتبط مباشرة بالعقار الصناعي في حد ذاته و بالمستغل هذا العقار من جهة ثانية،و من أجدر الإشارة اليه تلك العلاقة الوثيقة بين التعمير و العقار لمواكبة التخطيط العقاري للتخطيط العمراني يستوجب وضع اليات لضبط المعاملات المتعلقة بالعقار كما ان هناك مساحات مهيأة للبناء تثور بشأنها منازعات متعددة أمام الهيئات القضائية بخصوص تسوية ملكيتها وفي حالة عدم قدرة المخططات التوجيهية على التحكم في مسار النمو العمراني و التصدي لاتساع رقعة السكن العشوائي و انتشار الأحياء القصديرية و تعرض العديد من الأراضي الفلاحية لاستهلاك المفرط،و عدم تحكم السلطات المحلية في التراث العقاري و غياب مسح دقيق للأراضي و تحول الأراضي الزراعية للبناء و كذا ظهور مضاربة منظمة بتوسيع المحيط الحضري على حساب المساحات الزراعية و على حساب المحميات الطبيعية و الذي انعكس سلبا على مصادر الغذاء في المستقبل فلهذا يجب وضع حد لتوسع النسيج العمراني على حساب الأراضي الفلاحية و العمل على خلق توازن للتنمية الاقتصادية أو اجتماعية و عامل البيئة و ذلك بغية تحقيق أهداف التنمية المستدامة [61] كما لاحظنا ان مشكل تخصيص الأراضي واقعيا للنشاطات الصناعية و الإنتاجية بدون وجود اطار قانوني لها و تهيئتها مسبقا و بالتالي يصعب انجاز عليها مشاريع من جهة و كذلك فان الغياب التام لنصوص قانونية واضحة لتحديد تلك الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي

[1]– د. مزياني فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية ،جامعة الحاج لخضر بباتنة ،(دفاتر السياسة و القانون،العدد 6 جانفي 2012)

يؤدي الى احتلال التوازن الاقتصادي بصفة عامة بالفوضوية و العشوائية في تحديد مواقع انشاء المنشات الصناعية و الحل يكمن في وضع مكان للعقار
الصناعي أو الاقتصادي في المنظومة التشريعية الخاصة بالعقار[62] وإضافة الى كل ماسبق يجب ان لا ننكر ان ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي و تسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن،و كذا غياب الإمكانيات المالية في كثير من الأحيان كان عائقا في استمرار أو انجاز المشاريع الصناعية وإما تكون على عاتق المستثمر نفسه،كما أن انعدام سوق عقاري حر و قلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية الكافية والى جانب ذلك ضعف تدخل القضاء لحماية أراضي أملاك الدولة و لتطبيق النصوص القانونية المنظمة لعقود استغلالها وكذا لفرض احترام بنود دفتر الشروط المرفق بالعقود ولا ننسى الإشارة الى الوضع الأمني الذي شهدته الساحة الوطنية في العشرية الأخيرة وعدم استقرار الحكومات التي تعاقبت على زمام الحكم و محاولتها لاسترجاع الأمن وجلب الاستثمار الخارجي وان قلة النصوص القانونية و ان صدرت لم تحقق الأهداف المرجوة منها بسبب احجام المستثمرين عن استثمار اموالهم من جهة و من جهة اخرى نزوحهم نحوى مناطق الساحلية و هذا يؤدي الى عدم تحقيق تنمية متوازنة او بسبب ضعف اليات الرقابة [63] و اهمال الكلي لإجراءات المتابعة ولذا يجب على الدولة على ان تعمل و تحضر على وضع منظومة تشريعية و تنظيمية مستقرة و دائمة تتحكم في مختلف الجوانب الاستثمار و تنظيم استغلال العقار الصناعي لمواجهة التطور السريع و التحولات الاقتصادية و الاجتماعية و الحد من كل اوجه البيروقراطية التي تحد من حماس المستثمرين بسبب تعقيدات الإدارية و التي ينبغي على تضافر جهود جميع القطاعات المعنية و الهيئات المكلفة لإيجاد حلول نهائية لها و العمل على وجود قوانين واضحة تتماشى مع التوجه الاقتصادي الحديث تتساوى فيه كافة الأطراف المتعاملة امام القانون و هذا لتثمين العقار الصناعي و تطهير التعامل فيه من كافة التصرفات الفوضوية

---

[62]– ساسي سليم ،مذكرة تخرج تحت عنوان "النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر الدفعة السابعة عشر 2009/2006

[63]–فسيح حمزة،مذكرة التخرج تحت عنوان "التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، دفعة 2005/2004

و المضاربة الغير مشروعة و الصفقات الخفية و حماية حقوق كل المتعاملين عموميين و خواص وطنيين أم اجانب


المراجع

المراجـــــــــــــــــــــع

**أولا : النصوص القانونية**

**1- النصوص التشريعية :**


**1**) الأمر 26/74 ،المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات. جريدة رسمية 19 لــ 21 فيفري 1974م.

**2**) الأمر 58/75 ،المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.

جريدة رسمية 78 لــ 30 سبتمبر 1975م.

**3**) القانون 02/82، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء. جريدة رسمية 06 لــ 09 فيفري 1982م.

**4**) القانون 11/82، المؤرخ في 21 أوت 1982، المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص.

جريدة رسمية 34 لــ 24 أوت 1982 م .

**5**) القانون 03/83، المؤرخ في 05 فيفري 1983، المتضمن حماية البيئة و كيفيات ذلك.

جريدة رسمية 06 لــ 08 فيفري 1983م.

**6**) القانون 17/83، المؤرخ في 16 جويلية 1983، المتضمن قانون المياه.

جريدة رسمية 30 لــ 19 جويلية 1983 م.

**7**) القانون 12/84، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات.

جريدة رسمية 26 لــ 26 جوان 1984م.

**8**) القانون 03/87، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية.

جريدة رسمية 05 لــ 28 جانفي 1987م.

**9**) القانون 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

جريدة رسمية 50 لــ 09 ديسمبر 1987م.

10) القانون 25/88، المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن توجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية. جريدة رسمية 28 لـــ 13 جويلية 1988 م .

11) القانون 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري.
جريدة رسمية 50 لـــ 19 نوفمبر 1990م.

12) القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة و التعمير.
جريدة رسمية 52 لـــ 02 ديسمبر 1990م

13) القانون 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية.
جريدة رسمية 52 لـــ 02 ديسمبر 1990م.

14) المرسوم التشريعي 12/93، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الإستثمار.
جريدة رسمية 64 لـــ 06 أكتوبر 1993م.

15) الأمر03/01 ، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار .
جريدة رسمية 47 لـــ 22 أوت 2001م .
المصادق عليه بموجب القانون 16/01 ، المؤرخ في 21 أكتوبر 2001.
جريدة رسمية 62 لـــ 24 أكتوبر 2001 م.

16) القانون 19/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتضمن تسيير النفايات ومراقبتها و إزالتها .
جريدة رسمية 77 لـــ 15 ديسمبر 2001 م.

17) القانون 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .
جريدة رسمية 77 لـــ 15 ديسمبر 2001م.

18) الأمر 02/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتضمن المناطق الحرة.
جريدة رسمية 43 لـــ 20 جويلية 2003م.

2- قوانين المالية للسنة:

19) القانون 21/84، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985.
جريدة رسمية 72 لـــ 31 ديسمبر 1984م.

20) القانون 25/91 ، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1992م.

جريدة رسمية 65 لــ 18 ديسمبر 1991م .

21) المرسوم التشريعي 01/93، المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993.

جريدة رسمية 04 لــ 20 جانفي 1993 م.

22) المرسوم التشريعي 18/93، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

جريدة رسمية لــ 30 ديسمبر 1993م .

23) الأمر27/95، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995،المتضمن قانون المالية لسنة 1996 م.

جريدة رسمية 82 لــ 31 ديسمبر 1995م.

24) القانون 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997،المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

جريدة رسمية 89 لــ 31 ديسمبر 1997 م.

3- المراسيم التنظيمية :

1) المرسوم 45/73، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

جريدة رسمية 20 لــ 09 مارس 1973م.

2) المرسوم 103/75، المؤرخ في 27 أوت 1975، المتضمن تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

جريدة رسمية 75 لــ 21 أوت 1975م.

3) المرسوم التنفيذي 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية .

جريدة رسمية 10 لــ 06 مارس 1984 م .

4) المرسوم التنفيذي 56/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسييرالمناطق الصناعية .

جريدة رسمية 10 لـــ 06 مارس 1984م .

5) المرسوم التنفيذي 05/86، المؤرخ في 07 جانفي 1987، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما تحدد كيفيات هذا البيع.

جريدة رسمية 01 لـــ 08 جانفي 1986م.

6) المرسوم التنفيذي 149/88، المؤرخ 26 جويليا 1988، المتضمن ضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة و يحدد قائمتها.

جريدة رسمية 30 لـــ 27 جويليا 1988م.

7) المرسوم التنفيذي 78/90، المؤرخ في 07 فيفري 1990، المتضمن دراسة التأثير على البيئة .

جريدة رسمية 10 لـــ 07 مارس 1990م.

8) المرسوم التنفيذي 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991م، المتضمن تحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك.

جريدة رسمية 26 لـــ 01 جوان 1991م .

9) المرسوم التنفيذي 321/91 ، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ 03/87 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية.

جريدة رسمية 44 لـــ 25 سبتمبر 1991م .

10) المرسوم التنفيذي 68/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن طرق تطبيق الرسم على الأنشطة الملوثة أو الخطيرة على البيئة.

جريدة رسمية 14 لـــ 03 مارس 1993م.

11) المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في اطار ترقية الإستثمار.

جريدة رسمية 67 لـــ 19 أكتوبر 1994م.

12) المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في 17 اكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.

جريدة رسمية 67 لـــ 19 أكتوبر 1994م .

13) المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة.

جريدة رسمية 67 لـــ 19 أكتوبر 1994م.

14) المرسوم التنفيذي 106/97، المؤرخ في 05 أفريل 1997م ، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة "بلارة" بولاية جيجل.

جريدة رسمية 20 لـــ 06 أفريل 1997م.

15) المرسوم التنفيذي 321/97، المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كيفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الإستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة.

جريدة رسمية 57 لـــ 27 أوت 1997م.

16) المرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المتضمن تحديد كيفيات منح قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه.

جريدة رسمية 83 لـــ 17 ديسمبر 1997م.

17) المرسوم التنفيذي 282/01 ، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

جريدة رسمية 55 لـــ 26 سبتمبر 2001م.

و الذي ألغى المرسوم التنفيذي 319/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن وكالة ترقية الاستثمار و دعمه و متابعته.

4- القرارات، المناشير و التعليمات الوزارية:

**1**) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

جريدة رسمية 10 لـــ 06 مارس 1984.

**2**) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 09 أكتوبر 1991، يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها .

جريدة رسمية 07 لـــ 29 جانفي 1992.

**3**) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 19 فيفري 1992، يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات و كيفيات ذلك و مضمون دفتر الشروط النموجي.

جريدة رسمية 25 لـــ 01 أفريل 1992.

**4**) تعليمة وزارية مشتركة رقم 28، مؤرخة في 15 ماي 1994، تتعلق بكيفيات مساعدة المستثمر و تسهيل الحصول على الأراضي للمستثمرين.

**5**) منشور وزاري رقم 1395، مؤرخ في 01 أفريل 1995، يتضمن منح الإمتياز في أراضي الأملاك الوطنية الواقعة ضمن المناطق الخاصة.

**6**) منشور وزاري رقم 447، مؤرخ في 07 ماي 1995 ، يتضمن استعمال أراضي الأملاك الوطنية لإنجاز مشاريع التعمير أو البناء أو الإستثمار.

**7**) تعليمتي وزير المالية: 219 مؤرخة في 04 أفريل 1999 و 04382 مؤرخة في 15 أوت 2000 ، تتضمنان إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية لإنجاز برامج الإستثمار في إطار ترقية الإستثمار و الإستثمار الإقتصادي الخاص،على التوالي.

8) تعليميتي وزير المالية 1326 مؤرخة في 14 مارس 2001 و 1873 مؤرخة في 14 أفريل 2001 ، تتضمنان تجميد تطبيق منح الإمتياز عن طريق التراضي تطبيقا لنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998.

9) منشور وزاري مشترك، مؤرخ في 08 سبتمبر 1999، يتعلق بكيفيات و شروط تطهير العقار الصناعي .

10) قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 05، مؤرخ في 21 جويلية 2003 ، يتضمن انشاء 04 شركات تسيير مساهمات الدولة ( SGP).

ثانيا: المقالات العلمية

1) نعيمي فوزي. إشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، الجزء 37، رقم04 ، سنة1999.
2) محمد بشير التجاني. توطن الصناعة في غرب البلاد. مقال قدم للمشاركة في ملتقى النمو العمراني و التخطيط الوسطي في بلدان المغرب العربي الذي أقيم بجامعة وهران يومي 15و 16 جوان 1988.
3) محمد يوسفي.مضمون و أهداف الأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار. مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 09، العدد02، سنة 1999 ، ص53.
4) طه طيار.دراسة التأثير في البيئة: نظرة في القانون الجزائري. مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، العدد01، سنة 1999.
5) زروقي ليلى. التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الأثار المترتبة. مجلة الموثق، العدد05، ديسمبر 1998، ص13.
6) مسيعد صالح. نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.نشرة القضاء، مجلة قانونية تصدرها وزارة العدل، العدد 02، سنة1985.( الإحتياطات العقارية: الصفحة من 43 إلى 45).
7) عمار معاشو. المنازعات العقارية. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية

و الإقتصادية و السياسية، الجزء 42، العدد02، سنة2000، ص43.

8) د. مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية،جامعة الحاج لخضر بباتنة ،(دفاتر السياسة و القانون،العدد 6 جانفي 2012)

8) Chadli Hamza. Les zones spécifiques dans le code des investissements. Revue Idara, volume04, N°=02, 1994,P150.

9) Mouloud Sadoudi. Zones franches industrielles d'exporation, condition, avantages, évolution : le cas de Bellara. Revue Idara, volume09,N°=01,1999, P157.

10) R.Ait Saïd. Les codes des investissements privés 1962-1993. Revue algérienne du sciences juridiques, économiques et politiques, volume 37, N°=01, 1997, P.251

11) B.Rahal .La concession de service public en droit algérien. Revue Idara, volume 04, N°01, 1994, P07.

ثالثا: الرسائل والبحوث الجامعية

1) جبار عبد الحميد. السياسة العقارية في المجال الصناعي.رسالة ماجستير فرع إدارة و مالية، بن عكنون، الجزائر، سنة2003.

2) سماعين شامة. الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990. رسالة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، بن عكنون، الجزائر،
سنة 1998-1999م.

3) أمال يوسفي.الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر في ظل التشريعات الحالية. رسالة ماجستير فرع القانون و العلاقات الدولية، بن عكنون، الجزائر، سنة1998-1999م.

4) ناريمان عبد الحق.إقامة المناطق الحرة و ترقية الإستثمار في الجزائر.
مذكرة تخرج فرع إدارة و مالية، المدرسة الوطنية للإدارة، سنة 1994-1995.

5) محمد سبتي. رخصة البناء في القانون الجزائري. رسالة ماجستير فرع ادارة و مالية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2001-2002.

6) مجاجي منصور.النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري و الزراعي.
كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة2000-2001.

7) بن مبارك راضية. التعليق على التعليمة رقم 842/3.94 المتعلقة بإمتياز المرافق العمومية المحلية و تأجيرها. رسالة ماجستير فرع ادارة و مالية، بن عكنون، الجزائر، سنة 1998-1999.

8)- ساسي سليم ،مذكرة تخرج تحت عنوان "النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر الدفعة السبعة عشر 2006/2009

9)-فسيح حمزة، مذكرة التخرج تحت عنوان "التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، دفعة 2004/2005

8) Chabane Benakezouh. Le droit des réserves foncières.
OPU, 1990.

9) Boumaza. (N). Aspects territoriaux de la localisation des zones industrielles, cahier de l'aménagement de l'espace. OPU, 1978.

10) Semmond (B). Industrialisation et espace régional en Algérie. OPU, 1986.

رابعا: المؤلفات العامة

1) الدكتور.بشير محمد التجاني. مفاهيم و أراء حول تنظيم الإقليم و توطن الصناعة. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة1987.

2) الدكتور.محمد مصطفى الجمال. نظام الملكية. دار الكتاب الحديث، دون سنة.

3) الدكتور. محمد حسنين. الوجيز في نظرية الحق بوجه عام. المؤسسة الوطنية الكتاب، الجزائر، سنة1985.

4) الدكتور.بغدادي محمد. المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة و أملاك الخواص. الندوة الوطنية للقضاء العادي، مديرية الشؤون المدنية، سنة 1995.

5) الدكتور.حمدي عمر باشا.القضاء العقاري. دار (هومة) للنشر و التوزيع، سنة 2002.

6) الدكتور.أحمد محيو. المنازعات الإدارية. ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 1992.

7) الدكتور.بن رقية بن يوسف. شرح قانون المستثمرات الفلاحية. الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة2001.

خامسا: القرارات القضائية- المجلة القضائية:

1) قرار 236 22 ، مؤرخ في 21 جويليا 1981، غرفة إدارية، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 1981، ص196.

2) قرار 271 73 ، مؤرخ في 21 أكتوبر 1990م، المجلة القضائية، العدد01، سنة 1992، ص143.

3) قرار 988 130، مؤرخ في 30 أفريل 1995، غرفة إدارية، المجلة القضائية، العدد01، سنة 1996، ص183.

4) قرار 156 136 ، مؤرخ في 18 فيفري 1997، غرفة إدارية، المجلة القضائية، العدد01، سنة 1997، ص10.

5) قرار 362 157 ، مؤرخ في 13 أفريل 1998، غرفة ادارية، المجلة القضائية، العدد01، سنة1998، ص188.

6) قرار 443 186، مؤرخ في 14 فيفري 2000، مجلس الدولة.
قرار غير منشور.

7) قرار المحكمة العليا، مؤرخ في 24 أفريل 2002، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد01، سنة2002، ص255.

# الملاحق

# الفهرس

# الفهرس

# الفهرس

# الفهرس